



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
**für die Stadt Recklinghausen**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Recklinghausen

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Recklinghausen

---

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Recklinghausen

## **Geschäftsstelle**

Postanschrift: Rathausplatz 3/4  
45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Technisches Rathaus  
Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361 / 50-2449 bis 2453  
E-Mail: [gutachterausschuss@recklinghausen.de](mailto:gutachterausschuss@recklinghausen.de)  
Internet: [www.gars.nrw/recklinghausen](http://www.gars.nrw/recklinghausen)

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50,00 EUR je Exemplar (gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## **Bildnachweis**

Copyright Stadt Recklinghausen

## **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz	13
3.1.1	Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle des Jahres 2022 (2021)	13
3.1.2	Anzahl der Verträge	14
3.1.3	Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmenden	15
3.1.4	Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile	15
3.1.5	Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert	16
3.1.6	Flächenumsatz	16
3.1.7	Geldumsatz	17
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungseigentum / Teileigentum	22
3.5	Erbaurechte und Erbaugrundstücke	24
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
4.1	Wohnbauflächen	25
4.2	Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.6.1	Gartenlandflächen in Wohngebieten	26
4.6.2	Friedhöfe	26
4.6.3	Parkanlagen	26
4.6.4	Arrondierungsflächen	26
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	30
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen	30
4.7.5	Bodenpreisindexreihen	32
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichsfaktoren	37
5.1.3	Sachwertfaktoren	41
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	45
5.2.2	Durchschnittspreise	46
5.3	Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	48
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>49</b>
6.1	Durchschnittspreise	49
6.1.1	Erstverkäufe	49
6.1.2	Zweitverkäufe	50
6.1.3	Umwandlungen	52

6.2	Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen	52
6.3	Gebäundefaktoren	54
6.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	57
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>58</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze	58
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	58
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Ein und Zweifamilienhäuser	61
7.2.3	Wohnungserbbaurechtsfaktoren	63
7.2.4	Wohnungserbbaurechtskoeffizienten	65
7.2.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungserbbaurechte	67
7.3	Erbbaugrundstücke	68
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	68
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten für Ein und Zweifamilienhausgrundstücke	70
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>72</b>
8.1	Bewirtschaftungskosten	73
8.1.1	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	73
8.1.2	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	73
<b>9</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>74</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Angaben, kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Es werden folgende Abkürzungen und Symbole verwendet:

Abkürzung / Symbol	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BBauG	Bundesbaugesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS.NRW	Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
BRW	Bodenrichtwert
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
LZ	Liegenschaftszinssatz
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
R <sup>2</sup>	Bestimmtheitsmaß aus der Regressionsanalyse
SWF	Sachwertfaktor
WFL	Wohnfläche
∅	Durchschnitt, Mittelwert
<	kleiner
>	größer
<=	kleiner gleich
>=	größer gleich



## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige Landesbehörden. Sie üben eine hoheitliche Tätigkeit aus und sind als selbstständige Kollegialorgane ausgestaltet. Sie sind an Weisungen nicht gebunden. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die ehrenamtlichen Gutachter\*innen kommen insbesondere aus den Bereichen Bauwirtschaft, Architektur, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft und Landwirtschaft. Im Einzelfall dürfen Gutachter\*innen nicht mitwirken, wenn ihre Unabhängigkeit durch Interessenkollision gefährdet ist.

Zu den wesentlichen Aufgaben der **Gutachterausschüsse** gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.),
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORIS-NRW),
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- administrativer Betrieb der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS).

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer **Geschäftsstellen**. In Recklinghausen ist die Geschäftsstelle beim Fachbereich 62 - Ingenieurwesen, Abteilung Vermessung, der Stadt Recklinghausen eingerichtet.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Grundlage u. a. für die Wertermittlungen und die Ableitung wesentlicher Daten des Grundstücksmarktes. Um eine hinreichende Übersicht über die am Markt tatsächlich gezahlten Kaufpreise zu ermöglichen, schreibt das Baugesetzbuch vor, dass jeder Vertrag über Rechtsgeschäfte am Grund und Boden von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zu übersenden ist. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Datenschutzes ausgewertet und nach der Auswertung vernichtet. Die ausgewerteten Daten, ergänzt um weitere wertbeeinflussende Merkmale wie Planungsrecht, Erschließungszustand usw. werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Somit hat der Gutachterausschuss immer einen aktuellen Einblick in das Grundstücksmarktgeschehen. Die Kaufpreissammlung liegt in Form einer Datenbank vor und wird automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung steht dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften möglich.

Weiterhin gehören zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes,
- Ableitung wesentlicher Daten aus der Kaufpreissammlung (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten),
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte,
- Vorbereitung von Gutachten.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2023 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen im Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022. Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung enthält er detaillierte Angaben über Umsätze und Preisentwicklungen in den einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze oder Marktanpassungsfaktoren. Die Lage auf dem Recklinghäuser Grundstücksmarkt im Jahre 2022 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Im Jahr 2022 sind dem Gutachterausschuss insgesamt 835 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt worden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 44 (rd. 5 %) gefallen. Mit einem Geldumsatz von 302,1 Mio. EUR wurde der bisherige Rekordumsatz des Vorjahres nochmal um 14,0 Mio. EUR übertroffen. Der größte Anteil entfällt dabei auf die bebauten Grundstücke (233,9 Mio. EUR) gefolgt von dem Teilmarkt Wohnungs- / Teileigentum (51,8 Mio. EUR) und dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (16,4 Mio. EUR).

### Unbebaute Grundstücke

Anhand des ausgewerteten Datenmaterials wurde festgestellt, dass die Preise für baureifes Wohnbauland, wie auch in den Vorjahren, weiter gestiegen sind. Entsprechend dem festgestellten Preisanstieg hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zum 01.01.2023 um rd. 5 % (10 bis 30 EUR) angehoben.

Die Bodenrichtwerte für die Wohngebiete in der westlichen Innenstadt wurden um 20 EUR angehoben. Für die Kerngebiete der Innenstadt wurde für Bodenrichtwerte bis 750 EUR eine Erhöhung um 20 EUR beschlossen. Die Bodenrichtwerte über 750 EUR wurden unverändert gelassen.

Auch im Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen wurde festgestellt, dass das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, weshalb die Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen zum 01.01.2023 um rd. 5 % (1 bis 6 EUR) angehoben wurden.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen wurde die seit Jahren beobachtete steigende Tendenz bestätigt. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden daher um 1,0 EUR auf 8,0 bis 9,5 EUR angehoben. Die Bodenrichtwerte für Friedhöfe und Parkanlagen wurden in Anlehnung an diese Preisentwicklung auf 24 EUR (Friedhöfe) bzw. 16 EUR und 19 EUR (Parkanlagen) angehoben.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden um 0,1 EUR auf 0,7 EUR angehoben.

### Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurde, trotz einer nahezu stagnierenden Anzahl der Kauffälle (von 475 auf 473), beim Geldumsatz ein Anstieg von 209,3 Mio. EUR auf 233,9 Mio. EUR festgestellt.

Von besonderem Interesse bei den bebauten Grundstücken ist die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Beobachtung der Preisentwicklung im Grundstücksmarktbericht erfolgt jeweils für zwei zusammengefasste Jahrgänge. Wie der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der Jahre 2021 / 2022 mit den Kaufpreisen der Jahre 2020 / 2021 zeigt, sind für alle Gebäudearten die durchschnittlichen Kaufpreise gestiegen. So wurde in 2021 / 2022 für freistehende Häuser durchschnittlich rd. 505.000 EUR (gegenüber 2020 / 2021 + 24 %), für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser rd. 347.000 EUR (+ 7 %) und für Reihenmittelhäuser rd. 263.000 EUR (+ 16 %) gezahlt.

Die Aufteilung in unterschiedliche Baujahresklassen und ein langjähriger Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise sind unter dem Punkt 5.1.1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengestellt.

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern wurden 2021 / 2022 durchschnittlich 1.235 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Gegenüber 2020 / 2021 bedeutet das eine Steigerung um 27 EUR / m<sup>2</sup> bzw. um rd. 2 %.

**Eigentumswohnungen**

Die Anzahl der Kauffälle bei den Eigentumswohnungen ist gegenüber 2021 um 18 auf 297 gefallen. Im Rahmen der Auswertung wurde erneut ein Anstieg bei der Preisentwicklung festgestellt. Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 4.778 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 25,2 %. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine allgemeine Preissteigerung von 8,8 % auf durchschnittlich 1.923 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche festgestellt. Der größte Preisanstieg (20,9 %) konnte für Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 errichtet wurden, beobachtet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt in dieser Baujahresklasse 2.642 EUR / m<sup>2</sup> (Vorjahr 2.186).

Die langjährige Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresklassen ist unter dem Punkt 6.1.2 dargestellt.

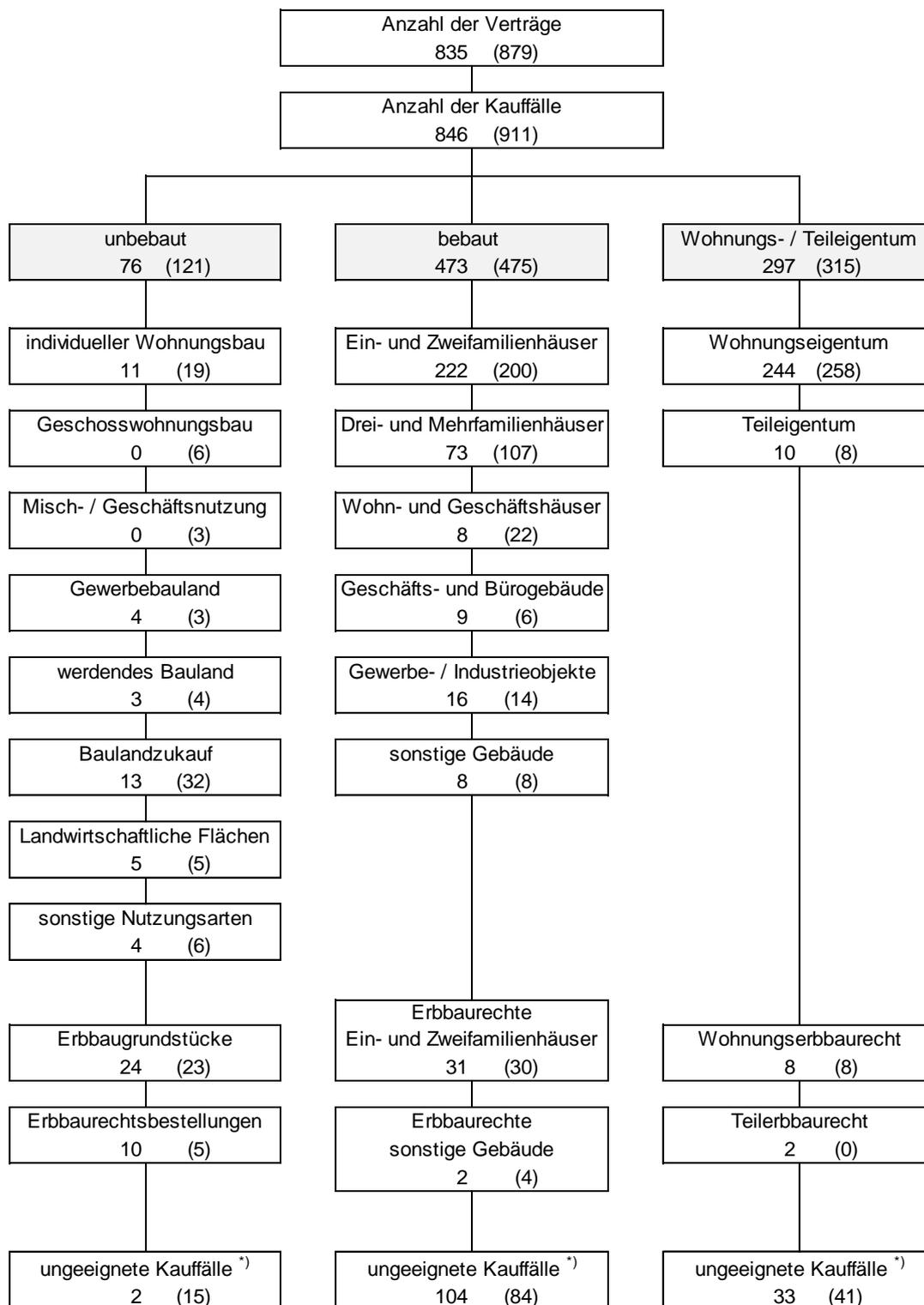
**Zwangsversteigerungen**

In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss 6 Zwangsversteigerungsfälle (3 von bebauten Grundstücken und 3 von Eigentumswohnungen) mit einem Gesamtvolumen von 1,61 Mio. EUR mitgeteilt. (2021: 6 Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken und 4 von Eigentumswohnungen, Gesamtvolumen 1,56 Mio. EUR.)

### 3 Umsätze

#### 3.1 Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle des Jahres 2022 (2021)



\*) Bei den ungeeigneten Kauffällen handelt es sich um Kauffälle des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wie z. B. Schenkungen oder Verkäufe innerhalb der Familie. Diese Kauffälle sind für die vertiefte Auswertung und für die Feststellung der Preisentwicklung ungeeignet. In den nachfolgenden Angaben zum Gesamtumsatz und zur Anzahl der Verträge / Kauffälle sind sie jedoch, wenn nicht anders vermerkt, enthalten.

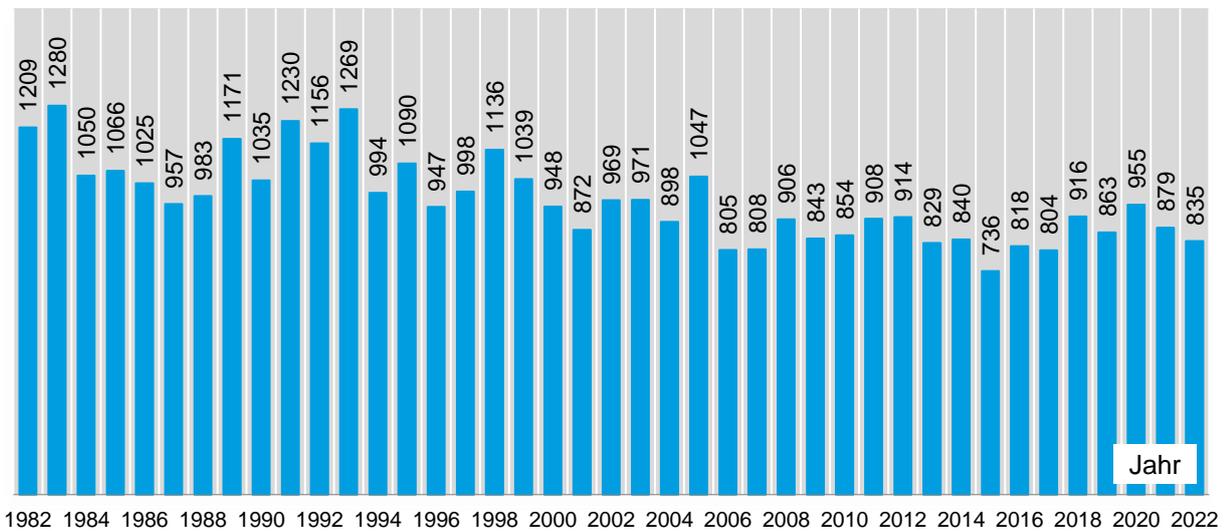
### 3.1.2 Anzahl der Verträge

Das untenstehende Diagramm zeigt die von der Geschäftsstelle seit 1982 registrierten Verträge. Hierbei handelt es sich nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um unentgeltliche Übertragungen, Erbbau-rechtsbestellungen, Änderungsverträge, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachgereicht haben oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben wurden.

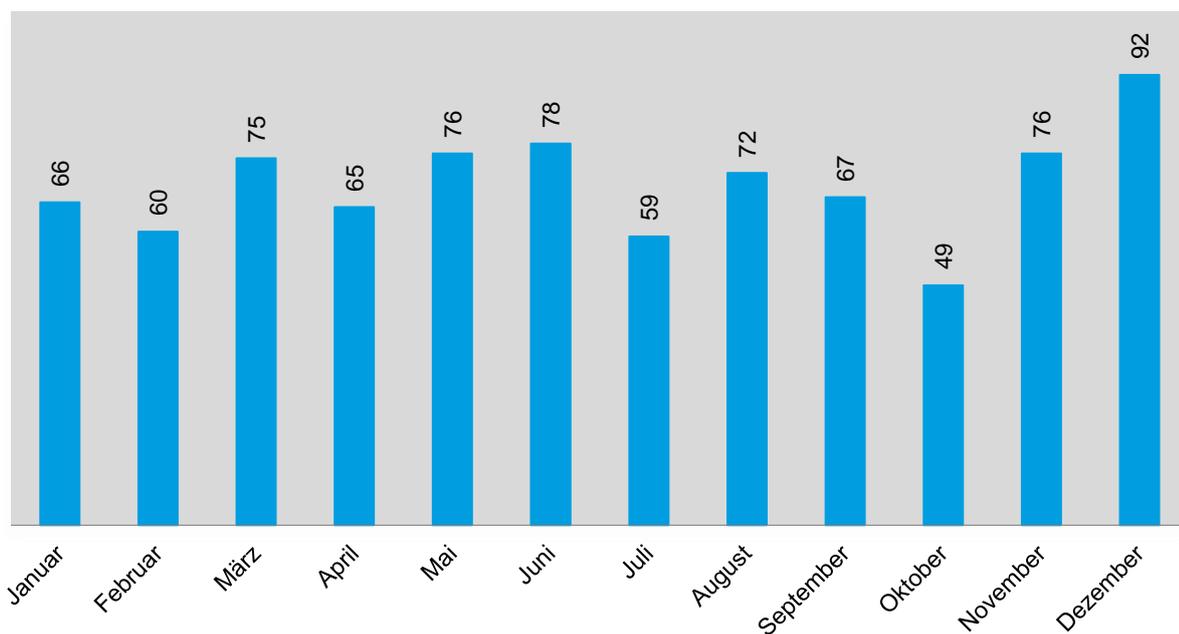
Für das Jahr 2022 sind 835 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Es ist somit das niedrigste Vertragsaufkommen der letzten 5 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr mit 879 Verträgen entspricht das einer Abnahme von 44 Verträgen (= 5,0 %). Ein Kaufvertrag kann mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten. In den 835 Verträgen des Jahres 2022 wurden insgesamt 846 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.

Anzahl der Verträge



Die folgende Grafik zeigt die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Jahresverlauf:

Anzahl der Vertragsabschlüsse im Jahresverlauf



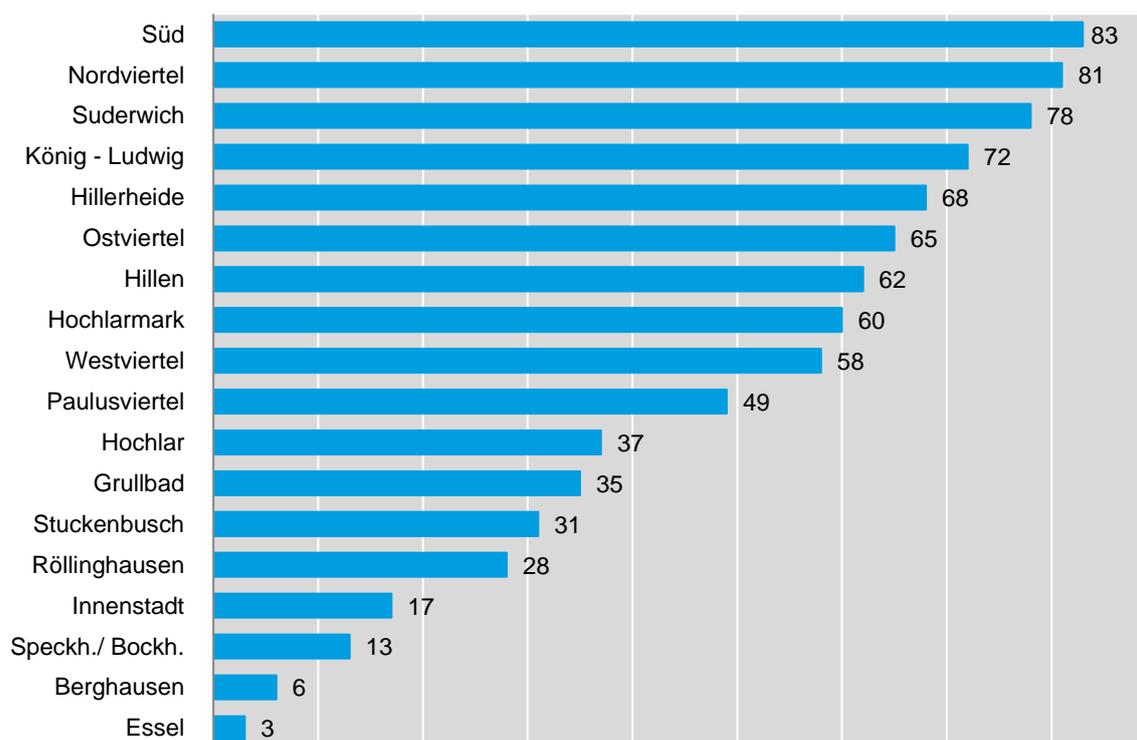
### 3.1.3 Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmenden

Wie in den Vorjahren wurden auch im Jahr 2022 die meisten Kaufverträge zwischen Privatpersonen abgeschlossen (687 Verträge = 82 %). Von den übrigen Marktteilnehmern treten Unternehmen (Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen) in 39 Fällen als Verkäufer und in 30 Fällen als Käufer am häufigsten in Erscheinung.

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	687	1	30	2	3
Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	19	0	2	1	0
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	39	1	18	0	1
Körperschaften des öffentlichen Rechts	16	0	1	1	3
Sonstige	7	0	2	0	1

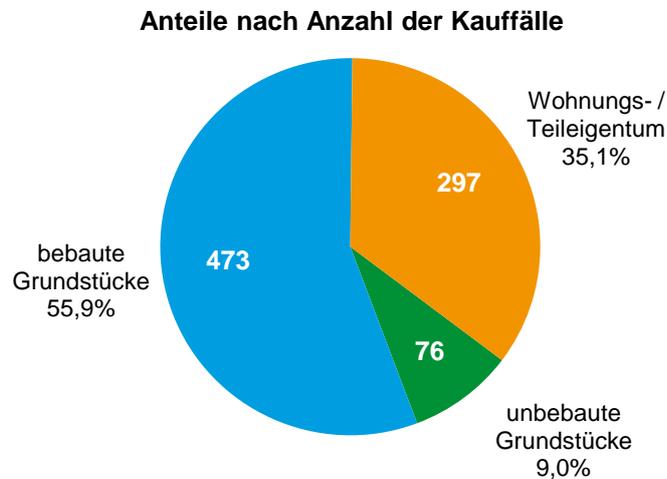
### 3.1.4 Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile

Die meisten Kauffälle entfallen auf den Stadtteil Süd (83), gefolgt vom Nordviertel (81) und Suderwich (78). Der Immobilienmarkt war in den meisten Stadtteilen durch die Verkäufe von bebauten Grundstücken geprägt. Nur im Westviertel, im Paulusviertel und in der Innenstadt wurden mehr Eigentumswohnungen als Gebäude veräußert.

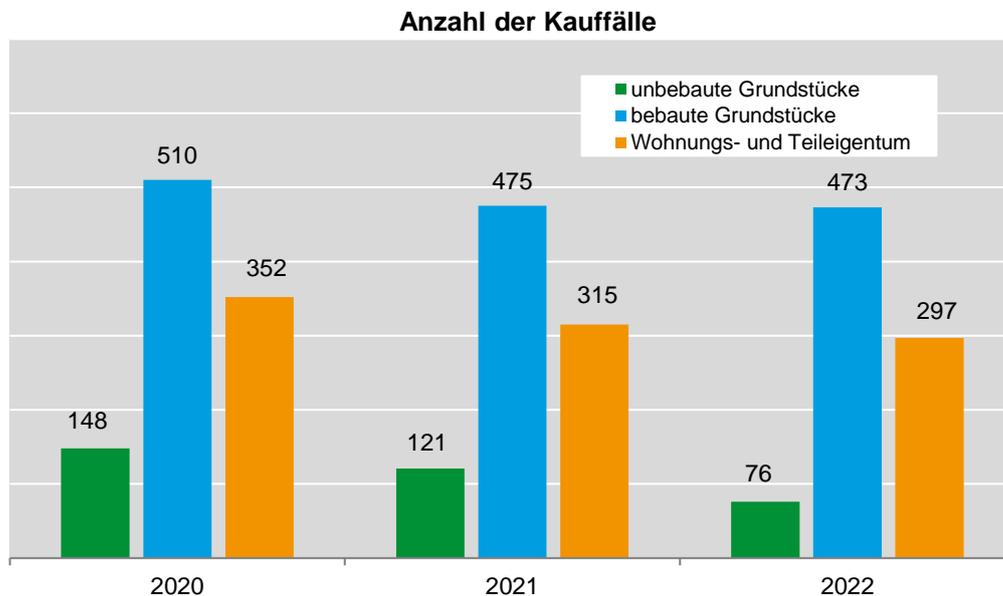


### 3.1.5 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2022 wie folgt dar:



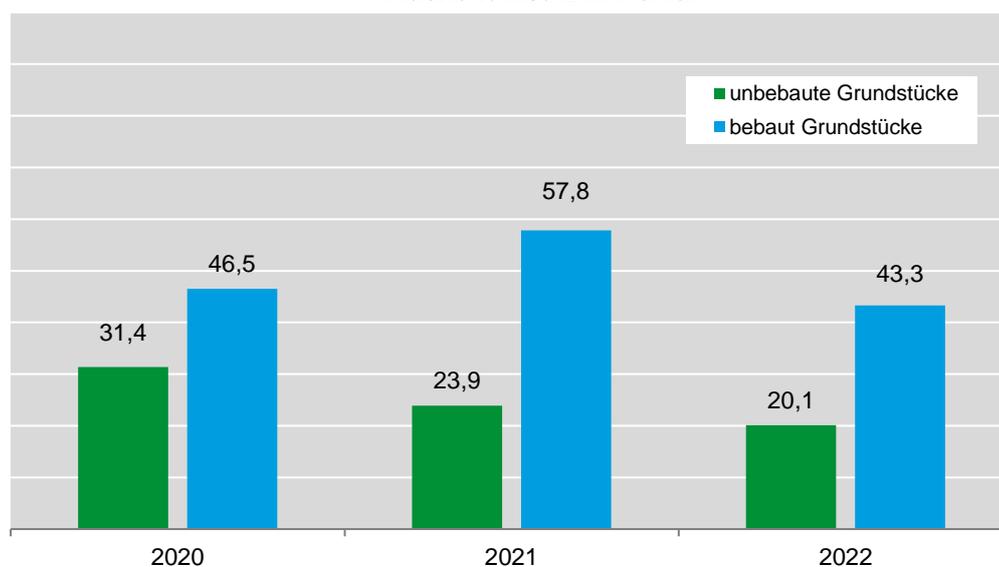
Mit 55,9 % stellen die bebauten Grundstücke den größten Teilmarkt am gesamten Immobilienmarkt dar. Es folgen das Wohnungs- / Teileigentum mit 35,1 % und die unbebauten Grundstücke mit 9,0 %. Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte in den letzten drei Jahren. Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass das Vertragsaufkommen des Jahres 2022 im Vergleich zum Vorjahr erneut in allen 3 Teilmärkten gefallen ist. Während bei den bebauten Grundstücken der Rückgang mit 2 Kauffällen (= 0,4 %) sehr gering ausgefallen ist, ist bei den unbebauten Grundstücken mit 45 Kauffällen (= 37,2 %) ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden im Vergleich zum Vorjahr 18 Kauffälle (= 5,7 %) weniger Kauffälle registriert.



### 3.1.6 Flächenumsatz

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz in Hektar (ha) in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke in den letzten drei Jahren. Bei den unbebauten Grundstücken ist ein Rückgang um 3,8 ha (= 15,9 %), bei den bebauten Grundstücken ein Rückgang um 14,5 ha (= 25,1 %) festgestellt worden.

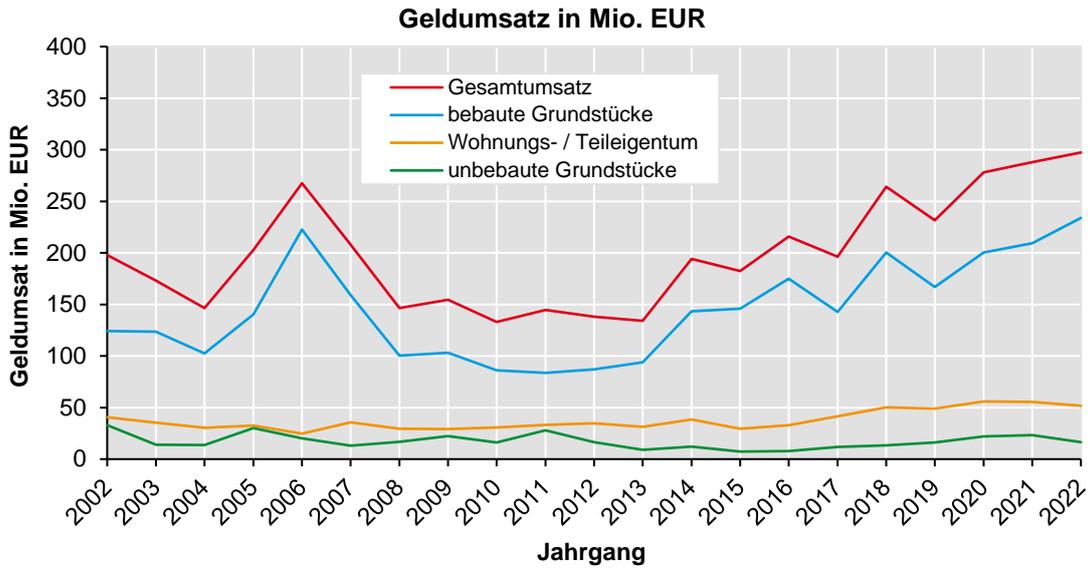
## Flächenumsatz in Hektar



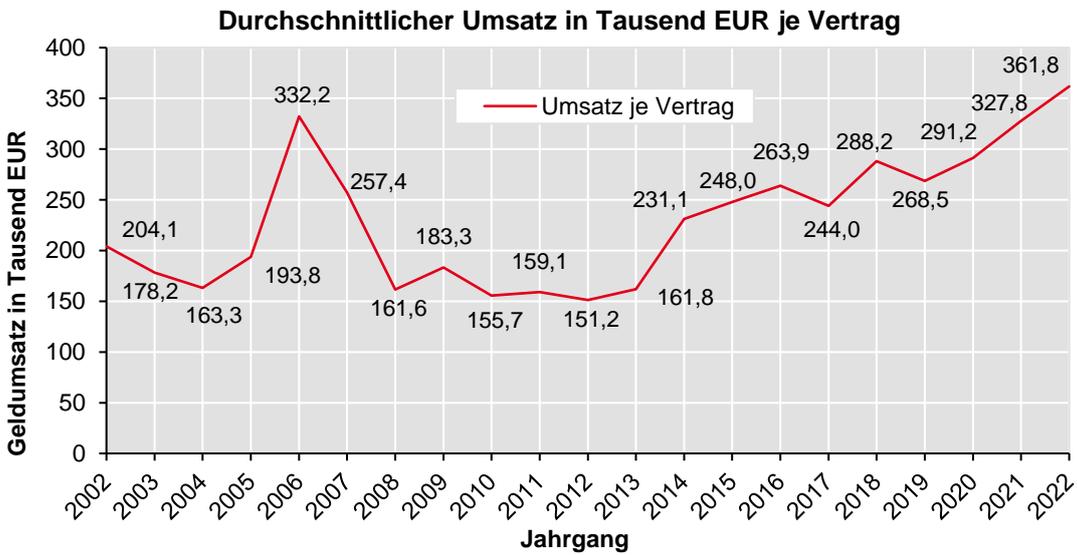
## 3.1.7 Geldumsatz

Beim Gesamtumsatz ist seit 2014 insgesamt eine steigende Tendenz zu beobachten. Im Jahr 2022 wurde mit 302,1 Mio. EUR der bisherige Rekordumsatz des Vorjahres nochmal um 14,0 Mio. EUR übertroffen. Die Umsatzsteigerung ist auf den deutlichen Anstieg bei den bebauten Grundstücken zurückzuführen. Hier wurden 24,6 Mio. (= 11,8 %) mehr umgesetzt als im Vorjahr. Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz um 6,9 Mio. EUR (= 29,6 %), beim Wohnungs- und Teileigentum um 3,7 Mio. EUR (= 6,7 %) gefallen.

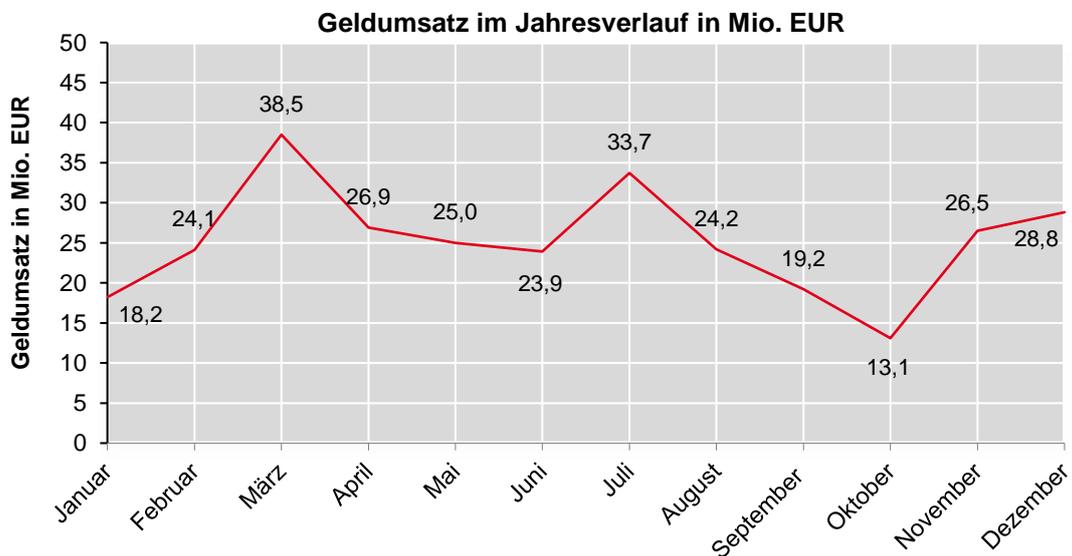
Jahrgang	Geldumsatz in Mio. EUR			
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- / Teileigentum	Gesamtumsatz
2002	32,9	124,3	40,6	197,8
2003	14,1	123,7	35,2	173,0
2004	13,7	102,5	30,4	146,6
2005	30,0	140,4	32,5	202,9
2006	20,2	222,5	24,7	267,4
2007	13,1	159,3	35,6	208,0
2008	16,7	100,3	29,4	146,4
2009	22,3	103,2	29,0	154,5
2010	16,2	86,2	30,6	133,0
2011	27,8	83,6	33,1	144,5
2012	16,4	87,1	34,7	138,2
2013	9,1	93,8	31,2	134,1
2014	12,2	143,5	38,4	194,1
2015	7,3	145,7	29,5	182,5
2016	7,9	175,0	33,0	215,9
2017	11,9	142,7	41,6	196,2
2018	13,4	200,4	50,2	264,0
2019	16,1	166,8	48,8	231,7
2020	22,0	200,2	55,9	278,1
2021	23,3	209,3	55,5	288,1
2022	16,4	233,9	51,8	302,1



Der durchschnittliche Umsatz pro registriertem Vertrag ist gegenüber 2021 um rd. 10 % gestiegen und beträgt 361.800 EUR. Es ist der höchste Wert seit 2002.



Die Umsatzverteilung innerhalb des Jahres 2022 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



### 3.2 Unbebaute Grundstücke

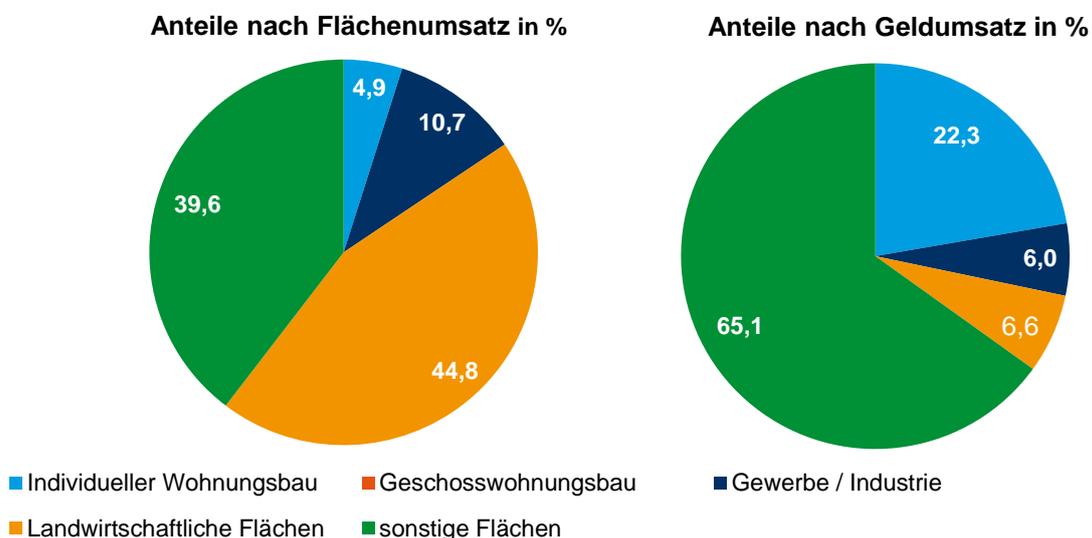
Für das Jahr 2022 wurden insgesamt 76 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert. Das entspricht einem Rückgang von 45 Kauffällen (= 37 %). Die Aufteilung der Kauffälle auf die einzelnen Nutzungsarten ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1. Die Umsatzzahlen der letzten drei Jahre für die wichtigsten Grundstücksarten (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen) sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>baureifes Land</b>									
- Individueller Wohnungsbau	33	19	11	2,00	1,99	0,74	5,03	5,22	2,95
- Geschosswohnungsbau	10	6	0	4,13	1,80	0,00	8,67	5,09	0,00
- gemischte Bauflächen, Geschäftsnutzung	2	3	0	0,12	1,03	0,00	0,93	5,10	0,00
- Gewerbe / Industrie	3	3	4	1,08	1,07	1,62	0,79	0,33	0,80
<b>Landwirtschaftl. Flächen</b>	14	5	5	10,98	1,98	6,80	0,87	0,20	0,88
<b>sonstige Flächen</b>	33	42	20	6,50	7,05	6,02	1,49	4,30	8,62
Summe	95	78	40	24,81	14,92	15,18	17,78	20,24	13,25

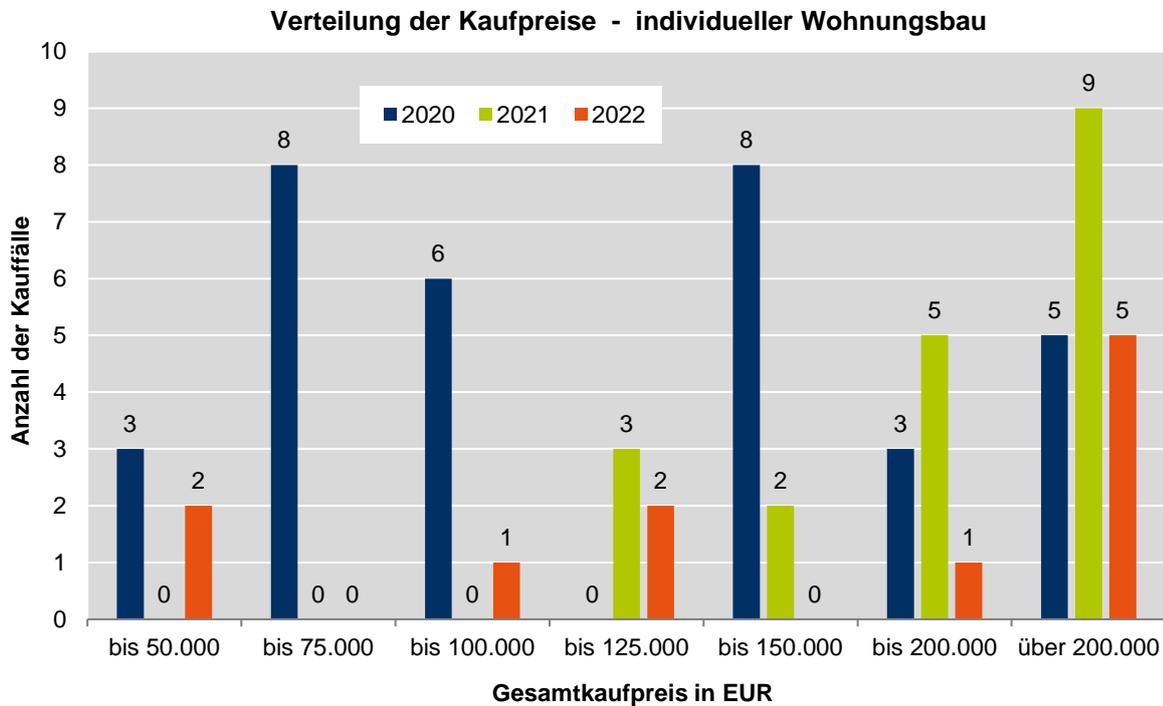
Auffallend bei den hier dargestellten Kauffällen ist, dass die Anzahl der Kauffälle und der Gesamtgeldumsatz im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen sind. Bei der Anzahl beträgt der Rückgang 38 Kauffälle (= 48,7 %), beim Umsatz 6,99 Mio. EUR (= 34,5 %). Diese negative Entwicklung ist auch beim baureifen Land für den individuellen Wohnungsbau zu beachten. Hier wurden 8 Kauffälle (= 42,1 %) weniger registriert, der Umsatzrückgang beträgt hier 2,27 Mio. EUR (= 43,5 %).

Bei den sonstigen Flächen, für die eine Verdopplung des Umsatzes auf 8,62 Mio. EUR festgestellt wurde, handelt es sich u.a. um Arrondierungsflächen (Baulandzukäufe) und um Flächen des werdenden Baulandes (Bauerwartungsland / Rohbauland).

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual wie folgt dar:



Im nachfolgenden Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dargestellt. Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass der Trend zu immer höheren Grundstückspreisen sich auch in 2022 fortsetzt. Im Jahr 2022 wurde für ein Baugrundstück in 5 von 11 Kauffällen ein Preis von über 200.000 EUR gezahlt.



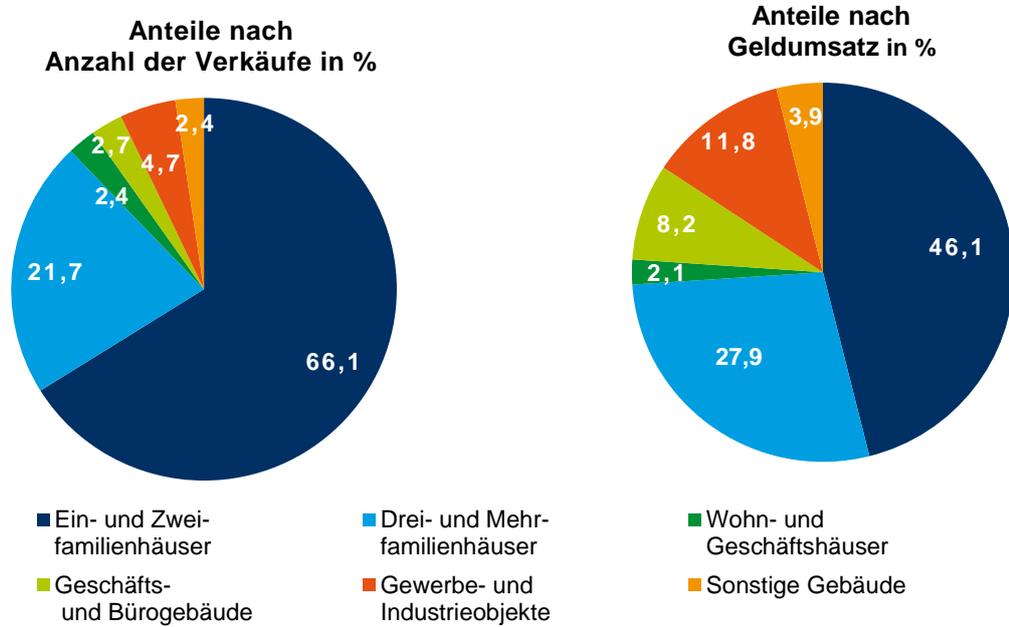
### 3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 473 Kauffälle vor. Damit wurden 2 Kauffälle (= 0,4 %) weniger als im Vorjahr registriert. Die Gliederung der Kauffälle hinsichtlich der Eigentumsart und der Nutzungsart ist in der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1 zusammengestellt. Nachfolgend ist die Verteilung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle) - ohne Erbbaurechte - auf die einzelnen Gebäudearten sowie die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre dargestellt.

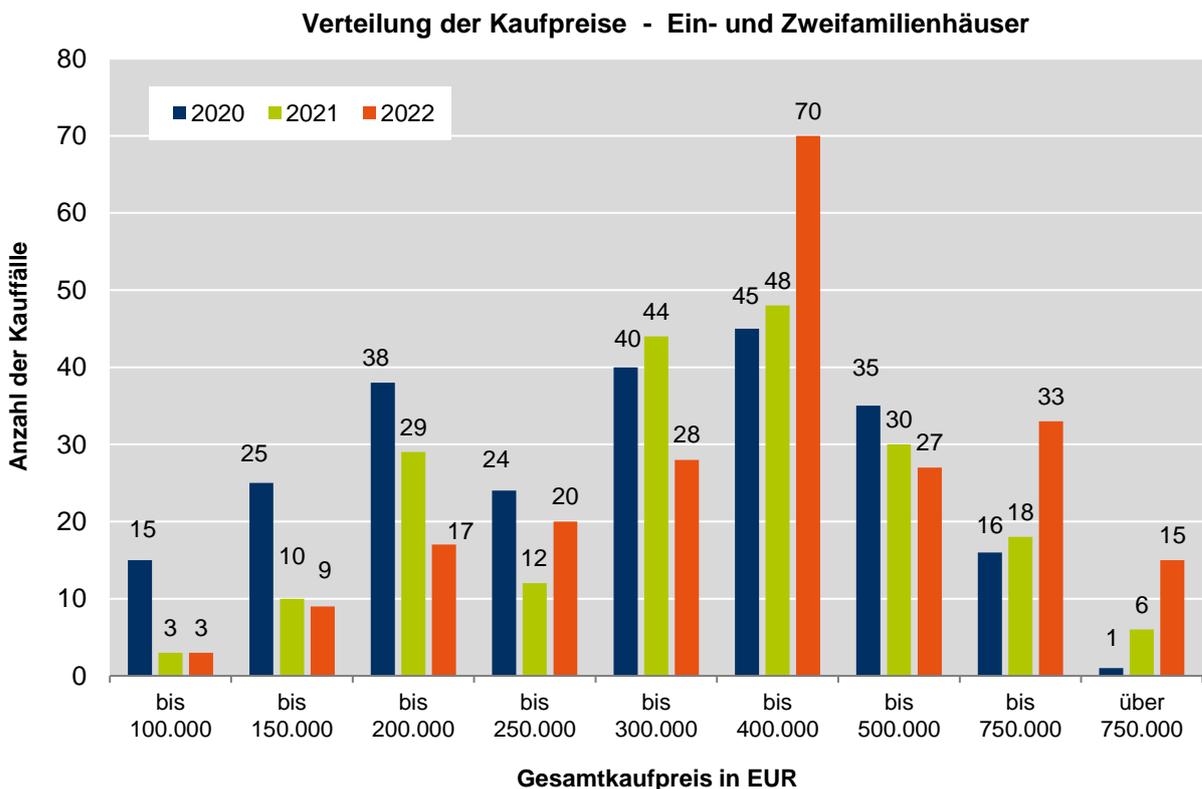
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR			Geldumsatz je Kauffall in Tausend EUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	239	200	222	70,06	70,37	89,57	293	352	403
Drei- und Mehrfamilienhäuser	80	107	73	39,60	63,59	54,18	495	594	742
Wohn- und Geschäftshäuser	34	22	8	13,05	18,00	4,11	384	818	514
Geschäfts- und Bürogebäude	9	6	9	7,07	8,80	16,00	786	1.467	1.778
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	14	16	9,96	13,35	22,87	809	954	1.429
Sonstige Gebäude	11	8	8	34,17	4,76	7,63	3.106	595	954
Summe	387	357	336	173,91	178,87	194,36			

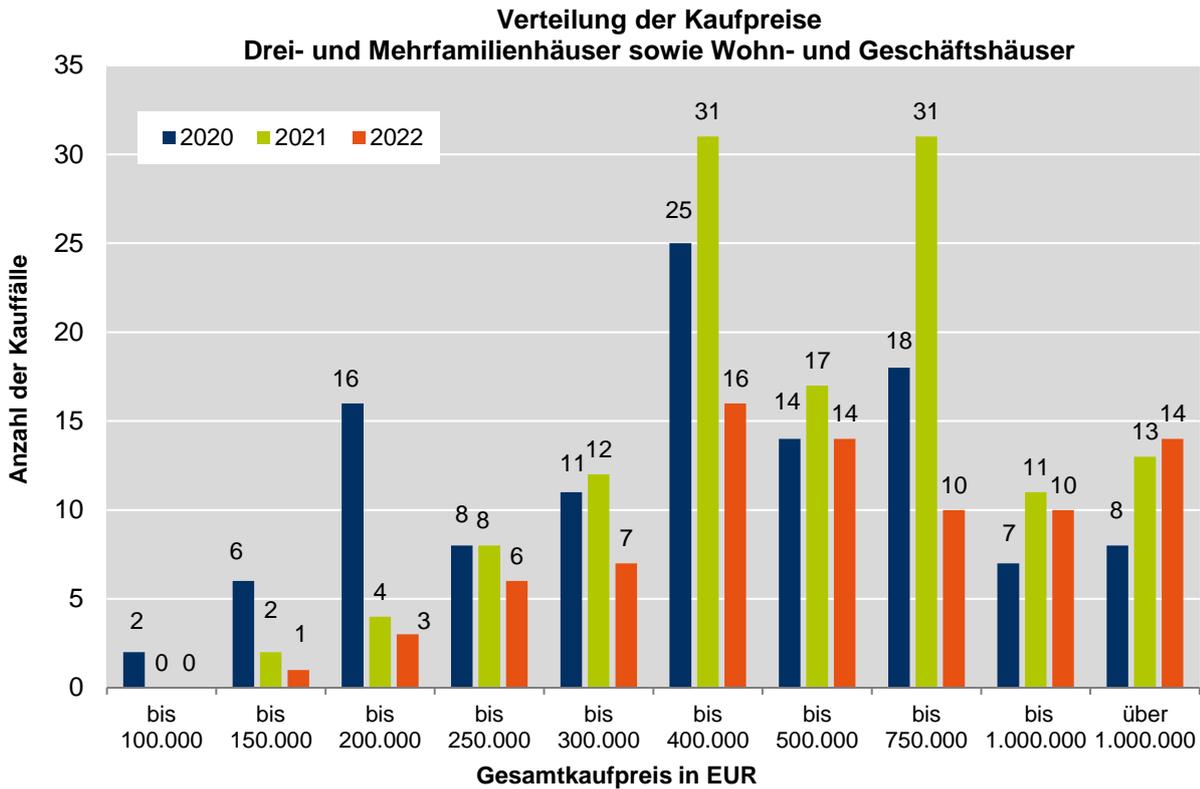
Der Gesamtgeldumsatz bei den bebauten Grundstücken ist in 2022, trotz eines Rückgangs bei den Kauffällen um 15,49 Mio. EUR auf 194,36 Mio. EUR gestiegen. Der Geldumsatz je Kauffall ist mit Ausnahme der Wohn- und Geschäftshäuser bei allen Gebäudearten gestiegen. Bei den umsatzstärksten Gebäudearten, den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Drei- und Mehrfamilienhäusern, ist in den letzten 3 Jahren ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes je Kauffall zu beobachten.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2022 prozentual wie folgt dar:



Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Drei- und Mehrfamilienhäusern / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar:





Aus den Diagrammen lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Preise in den unteren Preisklassen stetig abnimmt und in den oberen Preisklassen stetig zunimmt.

### 3.4 Wohnungseigentum / Teileigentum

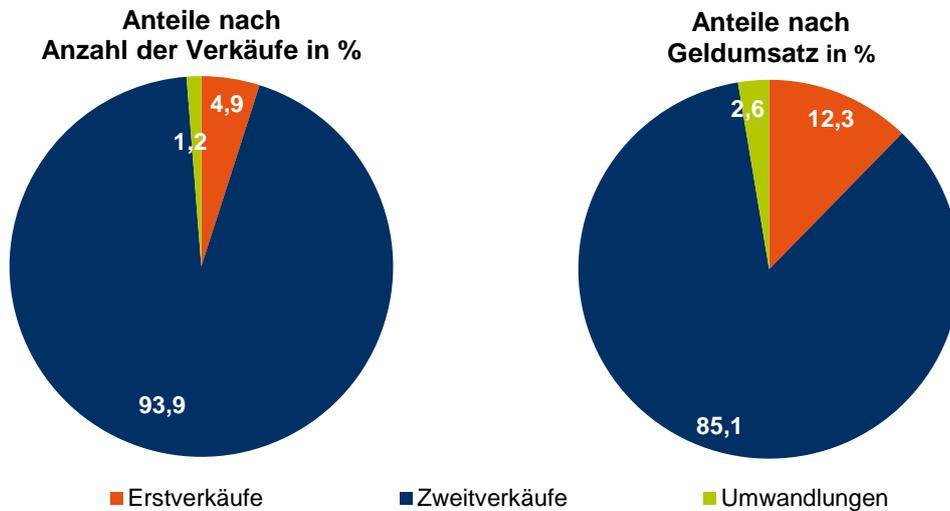
Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 297 Kauffälle vor. Gegenüber 2021 ist die Anzahl der Kauffälle um 18 (= rd. 6 %) gefallen. Die Aufteilung auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle) im Teilmarkt Wohnungseigentum – ohne Wohnungserbbaurechte. Die untenstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gegliedert nach Erstverkäufen, Zweitverkäufen und Umwandlungen.

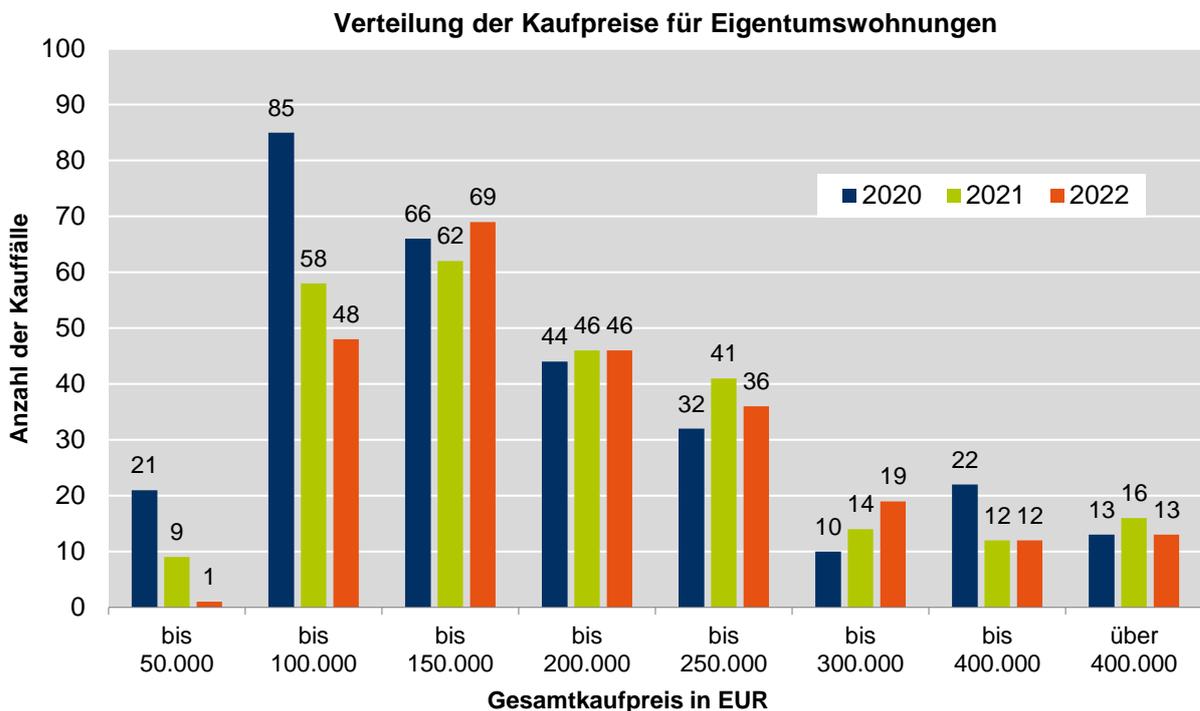
Wohnungseigentum	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Erstverkäufe	32	24	12	11,08	11,69	5,48
Zweitverkäufe	256	234	229	35,03	35,94	38,04
Umwandlungen	5	0	3	0,89	0,00	1,17
Summe	293	258	244	47,00	47,63	44,69

Auffallend in der Zusammenstellung ist der stetige Anstieg des Geldumsatzes bei den Zweitverkäufen bei gleichzeitiger Abnahme der Anzahl der Kauffälle. Lag der Umsatz im Jahr 2020 noch bei 35,03 Mio. EUR, so ist er auf 35,94 Mio. EUR im Jahr 2021 und auf 38,04 Mio. EUR im Jahr 2022 gestiegen. Bei den Erstverkäufen haben sich die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr halbiert, der Umsatz ist um rd. 53 % auf 5,48 Mio. EUR gefallen. Es ist der niedrigste Wert der letzten 3 Jahre.

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2022 auf die einzelnen Kategorien (Erstverkäufe, Zweitverkäufe und Umwandlungen) ist in den folgenden Diagrammen grafisch dargestellt:



Das nachfolgende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar:



Bei der Verteilung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Kauffälle in den zwei untersten Preiskategorien das dritte Jahr in Folge deutlich abnimmt. In den übrigen Preiskategorien sind keine wesentlichen Änderungen zu beobachten. Die meisten Eigentumswohnungen wurden, wie bereits im Vorjahr, in der Preisspanne 100.001 bis 150.000 EUR gehandelt.

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Für das Jahr 2022 wurden insgesamt 67 Kauffälle über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte sowie Wohnungs- und Teilerbbaurechte registriert. Das entspricht etwa dem Niveau des Vorjahres. Die Anzahl der Kauffälle sowie die Umsatzzahlen der letzten drei Jahre für die einzelnen Teilmärkte sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Punkt 7.1 des Grundstücksmarktberichtes beschrieben.

Objektart	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Erbbaugrundstücke	38	23	24	3,92	2,62	2,75
bebaute Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	31	30	31	5,93	7,62	7,88
bebaute Erbbaurechte sonstige Gebäude	5	4	2	1,33	0,95	2,00
Wohnungserbbaurechte	13	8	8	1,98	1,32	2,10
Teilerbbaurechte	0	0	2	0,00	0,00	0,29
<b>Summe</b>	<b>87</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>13,16</b>	<b>12,51</b>	<b>15,02</b>

## **4 Unbebaute Grundstücke**

### **4.1 Wohnbauflächen**

Die Auswertung der Kaufpreise des Jahres 2022 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass sich der seit 2016 beobachtete Preisanstieg weiter fortsetzt. Zur Bestimmung der Preisentwicklung wurde für jeden Kauffall das Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert gebildet und analysiert. Die Kaufpreise wurden hierzu vorab auf die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks abgestellt. Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage dieser Auswertung festgestellt, dass zum Jahresende 2022 das Kaufpreisniveau um rd. 5% über dem Kaufpreisniveau des Vorjahres lag. Dementsprechend beschloss der Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 16.02.2023 unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt, die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, mit Ausnahme von zwei Wohngebieten, um durchschnittlich 5 % (gestaffelt um 10 bis 30 EUR / m<sup>2</sup>) anzuheben.

Die Bodenrichtwerte für die Wohngebiete in der westlichen Innenstadt wurden um 20 EUR / m<sup>2</sup> angehoben.

Die langjährige Preisentwicklung für Wohnbauflächen seit 1982 ist unter dem Punkt 4.7.5 als Bodenpreisindexreihe dargestellt.

Hinweis: Bei der Auswertung der Kauffälle für unbebautes Bauland wird seit längerem beobachtet, dass für Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Eigentumswohnungen geplant ist, zum Teil höhere Kaufpreise gezahlt werden als für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bzw. für den Mietwohnungsbau.

### **4.2 Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten**

Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung die Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und für Bauflächen in Kerngebieten außerhalb der Innenstadt in Anlehnung an die allgemeine Entwicklung der Baulandpreise angepasst und ebenfalls um 10 bis 30 EUR / m<sup>2</sup> angehoben. Für die Kerngebiete der Innenstadt wurde für Bodenrichtwerte bis 750 EUR / m<sup>2</sup> eine Erhöhung um 20 EUR / m<sup>2</sup> beschlossen. Die Bodenrichtwerte über 750 EUR / m<sup>2</sup> wurden unverändert gelassen.

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

Beim Gewerbebauland konnte in 2022 ein leichter Preisanstieg festgestellt werden. Der Gutachterausschuss beschloss daher, die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum 01.01.2023 gestaffelt um 1 bis 6 EUR / m<sup>2</sup> anzuheben.

### **4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Auf der Grundlage der Auswertung der Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen hat der Gutachterausschuss eine Anhebung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen um 1 EUR / m<sup>2</sup> beschlossen. Die aktuellen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen liegen bei 8,0 EUR / m<sup>2</sup> in Stuckenbusch und in Röllinghausen / Brandheide, bei 8,5 EUR / m<sup>2</sup> in Hochlar sowie bei 9,5 EUR / m<sup>2</sup> in Speckhorn / Bockholt und in Suderwich / Essel.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden um 0,1 auf 0,7 EUR / m<sup>2</sup> angehoben.

Hinweis: Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich seit 2022 gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV ausschließlich auf den Bodenwertanteil ohne Aufwuchs.

Die Umstellung der im Stadtgebiet Recklinghausen vorhandenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf Werte ohne Aufwuchs erfolgte zum 01.01.2022 in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) mit einem pauschalen Ansatz von 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte.

## **4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden für das Stadtgebiet Recklinghausen bisher nicht ermittelt. In der Bodenrichtwertsitzung am 17.02.2022 beschloss der Gutachterausschuss für den Bereich der ehemaligen Trabrennbahn jedoch erstmalig die Ausweisung eines Bodenrichtwertes für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland. Das Gebiet der ehemaligen Trabrennbahn hat sich in 2022 nicht wesentlich weiterentwickelt. Der Gutachterausschuss beschloss daher den Bodenrichtwert nur im Rahmen der allgemeinen Baulandpreisentwicklung von 140 auf 145 EUR / m<sup>2</sup> anzuheben.

## **4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **4.6.1 Gartenlandflächen in Wohngebieten**

Bei Grundstücken in Wohngebieten werden nicht bebaubare Teilflächen, die außerhalb der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks liegen, in der Regel als Gartenland (Hausgarten) bewertet. Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre hat ergeben, dass derartige Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10 % des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland gehandelt werden.

### **4.6.2 Friedhöfe**

Für die im Stadtgebiet vorhandenen Friedhöfe werden ab dem 01.01.2022 eigene Bodenrichtwertzonen gebildet. Der Gutachterausschuss hat die erstmalig zum 01.01.2022 beschlossenen Bodenrichtwerte für Friedhöfe in Anlehnung an die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen von 21 auf 24 EUR / m<sup>2</sup> angehoben.

### **4.6.3 Parkanlagen**

Für größere im Stadtgebiet vorhandene Parkanlagen werden ab dem 01.01.2022 eigene Bodenrichtwertzonen gebildet. Die erstmalig zum 01.01.2022 beschlossenen Bodenrichtwerte für Parkanlagen wurden an die Preisentwicklung für landwirtschaftlichen Flächen angepasst. Die aktuellen Bodenrichtwerte für den Stadtteilpark Hochlarmark, den Schimmelsheider Park, den Südpark sowie den Stadtteilpark Suderwich liegen bei 16 EUR / m<sup>2</sup> und für den Stadtgarten bei 19 EUR / m<sup>2</sup>.

### **4.6.4 Arrondierungsflächen**

Unter Arrondierung ist die Abrundung bzw. Erweiterung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig nutzbare Fläche zu verstehen. Der Zuschnitt und die Lage dieser Flächen ist meist der Gestalt, dass ein Erwerb nur für die unmittelbaren Grundstücksnachbarn in Frage kommt, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder den Hausgarten zu erweitern.

Abhängig von der Lage und dem möglichen Verwendungszweck werden die Flächen in unterschiedliche Arrondierungstypen eingeteilt. Für die Auswertung wurden Kauffälle über Arrondierungsflächen in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten aus den Jahren 2017 bis 2022 herangezogen. Dabei wurden die Kaufpreise in EUR / m<sup>2</sup> in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt. Der prozentuelle Anteil der Kaufpreise am Bodenrichtwert wird in der nachfolgenden Tabelle für die unterschiedlichen Arten der Arrondierungsflächen als Durchschnittswert und als Preisspanne dargestellt.

Art der Arrondierungsfläche	Durchschnittspreis in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Preisspanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	Beispiele
<b>1. Erweiterungen bebauter Grundstücke</b>				
a) Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau) sowie baurechtlich notwendige Flächen.	(70 %)	30 % - 102 %	6	
b) Seitlich gelegene Flächen, Vorgartenflächen und andere als Stellplatz geeignete Flächen sowie Rückübertragungen von ehemaligen Verkehrsflächen.	(73 %)	44 % - 88 %	6	
c) Garten- und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen.	(44 %)	5 % - 102 %	22	
<b>2. Erwerb von Verkehrsflächen</b>				
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche.	(9 %)	8 % - 10 %	6	
<b>3. Private Erschließungsflächen</b>				
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird.	(56 %)	24 % - 100 %	5	

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR / m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### 4.7.2 Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen und des Oberen Gutachterausschusses. Es enthält alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen, die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW, eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen, **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt sowie **Immobilienpreisübersichten** zur Information über Durchschnittspreis für Ein- / Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum.

Des Weiteren werden **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen) im BORIS.NRW veröffentlicht.

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

BORIS.NRW ist unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) aufrufbar. Für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten steht eine kostenlose „BORIS-plus.NRW App“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Auszug aus BORIS.NRW:

**BORIS-NRW**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte

Immobilienrichtwerte

Immobilienpreis-Kalkulator

Grundstücksmarktberichte

Bodenrichtwertübersichten

Immobilienrichtwertübersichten

Allgemeine Preisauskunft

Adresse Flurstückskenzeichen, Bodenrichtwertnummer

Adresse, Flurstückskenzeichen, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

AUF DER KARTE SUCHEN

[Such-Historie löschen](#)

**BORIS-NRW**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

**Bodenrichtwerte**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Misch-/Mehrgeschossig Weitere Produkte Kontakt

📅 2023

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

370 €/m<sup>2</sup>

(Misch-/Mehrgeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Westviertel
Bodenrichtwertnummer	724
Bodenrichtwert	370 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosshöhe	II-IV
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m <sup>2</sup>

Karte

aktueller Jahrgang: 2023

Historische Richtwerte

#### 4.7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte werden jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Diese dienen der Erstellung von regionalen bzw. landesweiten Übersichten.

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwerte in EUR / m<sup>2</sup> angegeben. Für baureifes Land sind diese Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen gegliedert sowie nach guter, mittlerer und mäßiger Lage unterteilt. Die Übersicht ist nicht geeignet, die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen und kann nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

<b>Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)</b>			
<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</b>	gute Lage [ EUR / m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> beitrags- und abgabefrei	430	320	230
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> beitrags- und abgabefrei	390	320	230
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> beitrags- und abgabefrei	390	320	230
<b>Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau</b>	gute Lage [ EUR / m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabefrei	400	320	250
<b>Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung</b>	gute Lage [ EUR / m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [EUR / m <sup>2</sup> ]
<b>Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)</b> beitrags- und abgabefrei	60	46	34

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen

Die Grundstückstiefe ist neben dem Erschließungszustand, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit eine der wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und der gemischt genutzten Grundstücke. Die entsprechenden Bodenrichtwerte auf dem Gebiet der Stadt Recklinghausen beziehen sich auf Grundstückstiefen von 25 m, 30 m, 35 m bzw. 40 m. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von der Tiefe des Richtwertgrundstücks bewirken Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert. In der nachfolgenden Tabelle sind die Umrechnungskoeffizienten wegen einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe dargestellt.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, und Dorfgebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Boden- richtwert- grund- stücks	Tiefe des Bewertungsgrundstücks					
	bis 20 m	21 - 25 m	26 - 30 m	31 - 35 m	36 - 40 m	ab 40 m
25 m	1,03	<b>1,00</b>	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Be- wertungsstufe (Grundstücksqua- lität), z.B. Gartenland in Wohnge- bieten
30 m	1,06	1,04	<b>1,00</b>	0,97	0,94	
35 m	1,10	1,07	1,03	<b>1,00</b>	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	<b>1,00</b>	ab 40 m in der Regel andere Be- wertungsstufe (Grundstücksqua- lität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorder- landbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält. Es ist in der Regel von einer Baulandtiefe von 40 m auszugehen. In Einzelfällen, z.B. bei einer planungsrechtlich erforderlichen größeren Grundstückstiefe, kann hiervon abgewichen werden.

### Gartenlandflächen in Wohngebieten

Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre für Gartenlandflächen in Wohngebieten (Hausgärten) hat ergeben, dass diese Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10 % des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes gehandelt werden.

### Beispiele für die Anwendung der Tabelle

#### 1. Grundstückstiefe bis 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m <sup>2</sup>
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	28 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle:	1,03
Wert des zu bewertenden Grundstücks unter Berücksichtigung der Tiefe:	= 200 EUR / m <sup>2</sup> x 1,03 = <b>206,00 EUR / m<sup>2</sup></b>

#### 2. Grundstückstiefe über 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m <sup>2</sup>
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	48 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle bis 40 m Tiefe:	0,97
Grundstücksqualität ab 40 m Tiefe:	Gartenland
Wert des zu bewertenden Grundstücks	
• bis zu einer Tiefe von 40 m (Bauland)	= 200 EUR / m <sup>2</sup> x 0,97 = <b>194,00 EUR / m<sup>2</sup></b>
• ab 40 m Tiefe (Gartenland)	= 10 % von 200 EUR / m <sup>2</sup> = <b>20,00 EUR / m<sup>2</sup></b>

Die Umrechnungstabelle ist in BORIS.NRW zu den in Frage kommenden Bodenrichtwerten als Örtliche Fachinformation hinterlegt.

## 4.7.5 Bodenpreisindexreihen

### Allgemeines

Entsprechend § 18 ImmoWertV sollen die im Zeitverlauf allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

### Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

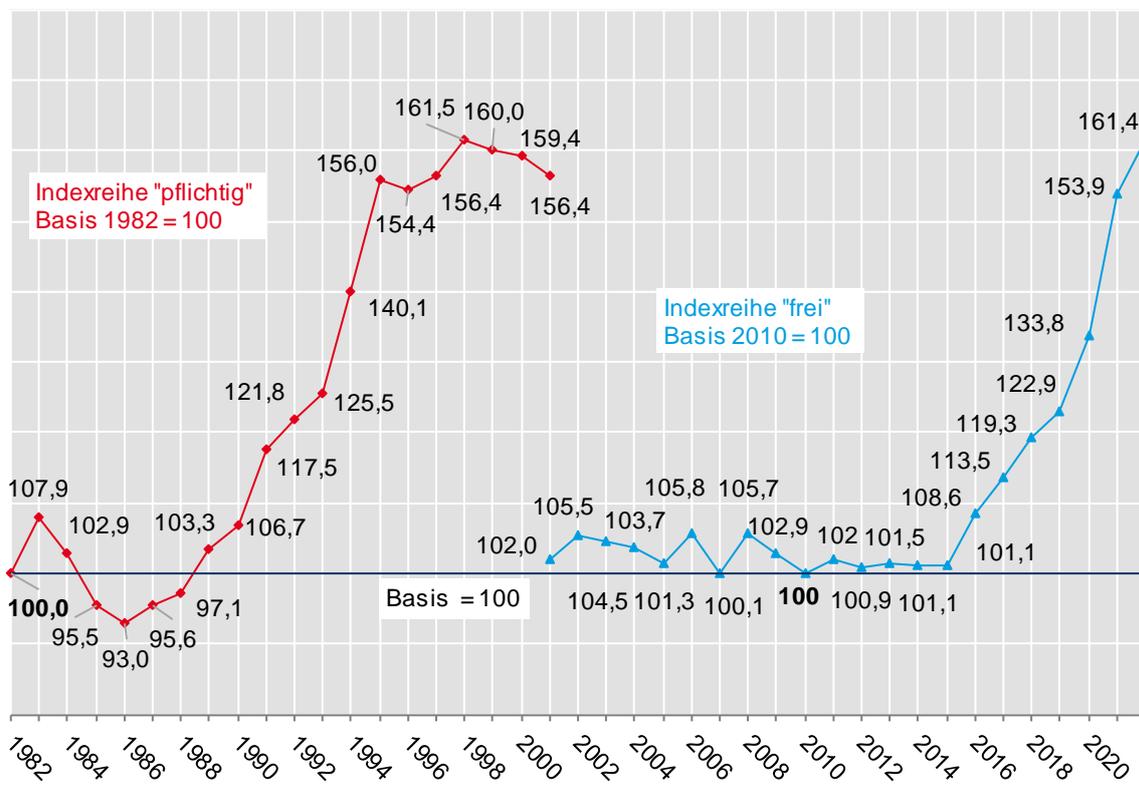
Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus anhand von Indexreihen dargestellt.

In dem Zeitraum 1982 bis 2001 spiegelt die Indexreihe die Preisentwicklung des **erschließungsbeitragspflichtigen** Grund und Bodens wider. Bedingt durch die Umstellung auf beitrags- und abgabenfreie Bodenrichtwerte im Jahre 2002 wurde eine neue Indexreihe für die Preisentwicklung des **beitrags- und abgabenfreien** Grund und Bodens eingeführt. Diese Indexreihe wurde auf das Basisjahr 2010 = 100 (Zeitpunkt der Einführung zentraler Bodenrichtwerte) umgerechnet. Die Indexreihen 1982 = 100 und 2010 = 100 sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramm dargestellt.

Die Entwicklung der Kaufpreise in den einzelnen Jahren kann den Indexpunkten entnommen werden. Die Indexpunktzahl wird als Quotient der auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreise im Erhebungszeitraum und der zugehörigen, aus den Kaufpreisen des Basisjahres abgeleiteten Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenpreisindexreihe bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Für den Geschosswohnungsbau wurde auf Grund der geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe ermittelt.

**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke  
des individuellen Wohnungsbaus**



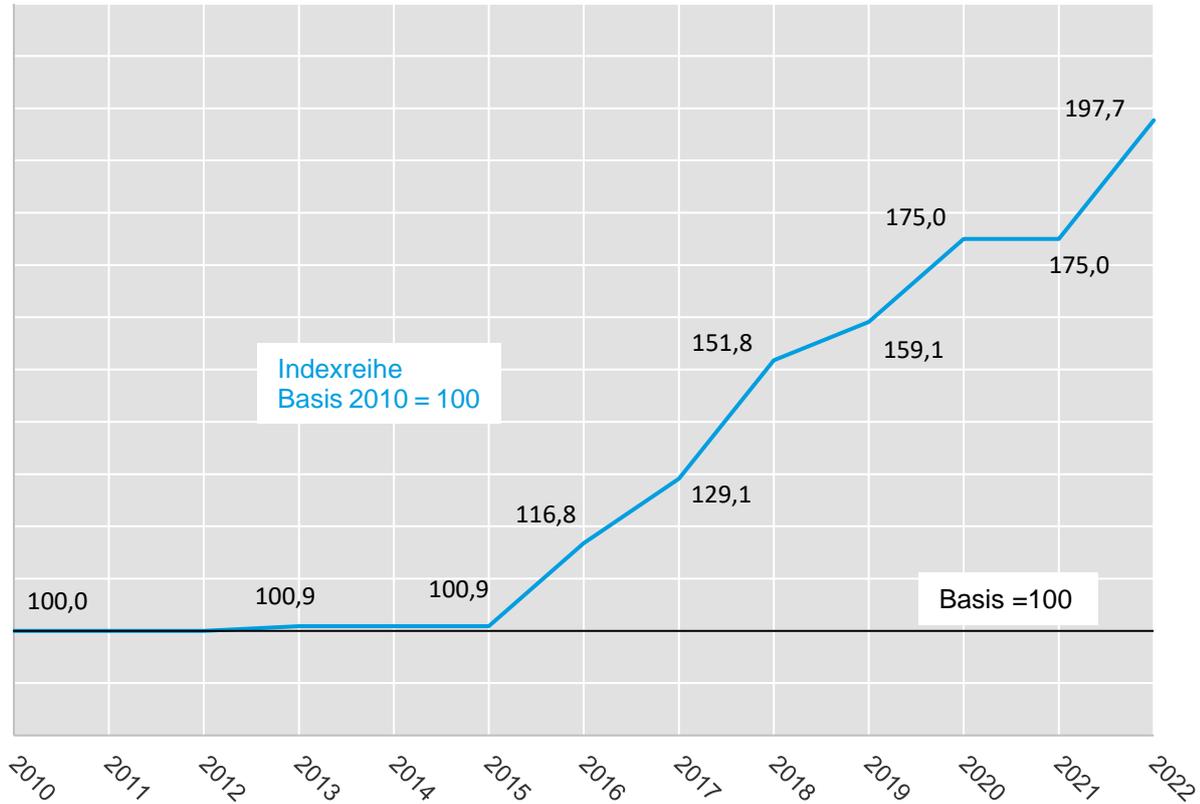
**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke  
des individuellen Wohnungsbaus**

Jahr	Index pflichtig 1982 = 100	Index frei 2010 = 100
1982	<b>100,0</b>	
1983	107,9	
1984	102,9	
1985	95,5	
1986	93,0	
1987	95,6	
1988	97,1	
1989	103,3	
1990	106,7	
1991	117,5	
1992	121,8	
1993	125,5	
1994	140,1	
1995	156,0	
1996	154,4	
1997	156,4	
1998	161,5	
1999	160,0	
2000	159,4	
2001	156,4	102,0
2002		105,5
2003		104,5
2004		103,7
2005		101,3
2006		105,8
2007		100,1
2008		105,7
2009		102,9
2010		<b>100,0</b>
2011		102,0
2012		100,9
2013		101,5
2014		101,1
2015		101,1
2016		108,6
2017		113,5
2018		119,3
2019		122,9
2020		133,8
2021		153,9
2022		161,4

### Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihe für typisch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) mit dem Basisjahr 2010 = 100 ist in dem nachfolgenden Diagramm und in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

**Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Flächen**



#### Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	Index 2010 = 100
2010	<b>100,0</b>
2011	100,0
2012	100,0
2013	100,9
2014	100,9
2015	100,9
2016	116,8
2017	129,1
2018	151,8
2019	159,1
2020	175,0
2021	175,0
2022	197,7

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2021 und 2022 veräußerten und ausgewerteten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte). Für die Auswertung wurden nur Wohnhäuser in mittleren (normalen) Wohnlagen herangezogen. Vollmodernisierte Objekte sowie Häuser im schlechten bzw. im stark sanierungsbedürftigen Zustand wurden ausgesondert.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen in EUR und EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Die Angabe der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde um die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) ergänzt. Neben den Durchschnittskaufpreisen sind in der Tabelle für jede Baujahresklasse auch die Anzahl der Kauffälle sowie die Durchschnittswerte für die Merkmale Baujahr, Bodenrichtwert, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Bruttogrundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes) dargestellt. Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

Ein - und Zweifamilienhäuser 2021 / 2022								
Baujahresklassen	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte in mittleren (normalen) Wohnlagen						
		Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			EUR / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR / m <sup>2</sup>
<b>Freistehende Häuser</b>								
bis 1949	7	1911	245	680	144	335	342.071	<b>2.382</b> ± 804
1950 - 1974	12	1964	240	974	185	390	473.228	<b>2.610</b> ± 621
ab 1975	12	2003	260	610	200	306	630.627	<b>3.215</b> ± 590
Gesamt-baujahre	31	1962	245	767	182	345	504.541	<b>2.793</b> ± 722
<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>								
bis 1949	26	1916	210	477	132	282	266.385	<b>2.049</b> ± 736
1950 - 1974	18	1962	225	575	142	323	325.185	<b>2.356</b> ± 587
ab 1975	30	1992	250	364	138	283	429.349	<b>3.156</b> ± 631
Gesamt-baujahre	74	1958	230	455	137	293	346.754	<b>2.573</b> ± 821
<b>Reihenmittelhäuser</b>								
bis 1949	11	1915	200	326	112	240	203.538	<b>1.843</b> ± 581
1950 - 1974	15	1960	220	277	104	241	260.397	<b>2.501</b> ± 479
ab 1975	9	1991	235	221	121	249	340.367	<b>2.822</b> ± 596
Gesamt-baujahre	35	1954	215	278	111	243	263.091	<b>2.377</b> ± 655

Die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten 12 Jahren bezogen auf die Gesamtbaujahre ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die in der Tabelle dargestellten Angaben wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Auffallend in der Zusammenstellung ist der deutliche Anstieg der Preise in den letzten 3 Jahren. Für freistehende Häuser sind die Preise in EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2019 / 2020 um 794 (= 40 %), für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser um 612 (= 31 %) und für Reihenmittelhäuser um 634 (= 36 %) gestiegen. Seit 2010 / 2011 haben sich die Preise in EUR / m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihenmittelhäuser mit + 98 bzw. + 97 % nahezu verdoppelt. Bei den freistehenden Häusern beträgt der Preisanstieg im gleichen Zeitraum + 76 %.

Bezugs- jahre	Anzahl der Fälle	Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamtkauf- preis (einschl. Bodenwert, ohne Neben- gebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohn- fläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			EUR / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR / m <sup>2</sup>
<b>Freistehende Häuser</b>								
2010 / 2011	55	1960	180	830	162	380	250.865	<b>1.586</b>
2011 / 2012	51	1965	180	842	171	372	262.127	<b>1.576</b>
2012 / 2013	38	1969	185	841	183	381	283.485	<b>1.606</b>
2013 / 2014	27	1972	190	852	170	380	279.644	<b>1.670</b>
2014 / 2015	19	1965	195	680	170	388	289.119	<b>1.631</b>
2015 / 2016	27	1966	210	892	192	430	382.910	<b>1.975</b>
2016 / 2017	28	1962	190	809	183	412	333.447	<b>1.772</b>
2017 / 2018	35	1961	200	775	172	379	332.504	<b>1.918</b>
2018 / 2019	34	1960	205	774	170	387	322.864	<b>1.916</b>
2019 / 2020	31	1959	220	723	173	397	342.216	<b>1.999</b>
2020 / 2021	37	1962	235	787	164	364	408.221	<b>2.413</b>
2021 / 2022	31	1962	245	767	182	345	504.541	<b>2.793</b>
<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>								
2010 / 2011	112	1952	165	516	132	305	169.034	<b>1.299</b>
2011 / 2012	133	1958	165	479	130	296	175.922	<b>1.369</b>
2012 / 2013	116	1964	170	469	129	286	187.472	<b>1.448</b>
2013 / 2014	107	1968	165	454	127	279	189.885	<b>1.490</b>
2014 / 2015	55	1973	165	444	128	267	203.876	<b>1.594</b>
2015 / 2016	57	1970	165	434	132	279	210.249	<b>1.617</b>
2016 / 2017	82	1961	170	450	134	295	204.538	<b>1.559</b>
2017 / 2018	71	1963	185	446	132	294	220.145	<b>1.681</b>
2018 / 2019	83	1959	195	437	133	279	246.315	<b>1.863</b>
2019 / 2020	84	1957	205	469	135	288	265.172	<b>1.961</b>
2020 / 2021	75	1963	220	510	142	320	322.871	<b>2.292</b>
2021 / 2022	74	1958	230	455	137	293	346.754	<b>2.573</b>
<b>Reihenmittelhäuser</b>								
2010 / 2011	67	1956	155	266	106	226	127.178	<b>1.205</b>
2011 / 2012	69	1959	155	272	105	242	133.234	<b>1.259</b>
2012 / 2013	52	1954	155	268	104	227	135.338	<b>1.280</b>
2013 / 2014	46	1954	155	294	105	241	136.208	<b>1.278</b>
2014 / 2015	37	1956	160	276	111	265	153.692	<b>1.380</b>
2015 / 2016	34	1959	160	297	113	270	169.806	<b>1.486</b>
2016 / 2017	40	1962	170	264	111	235	173.856	<b>1.569</b>
2017 / 2018	44	1963	180	249	110	235	177.252	<b>1.611</b>
2018 / 2019	41	1960	185	262	106	234	175.039	<b>1.619</b>
2019 / 2020	42	1955	205	267	102	228	191.417	<b>1.743</b>
2020 / 2021	38	1951	210	273	108	232	225.937	<b>2.054</b>
2021 / 2022	35	1954	215	278	111	243	263.091	<b>2.377</b>

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten, insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind (bei Renditeobjekten) auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor – siehe Punkt 5.2.1) oder (bei nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelten Objekten) auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Merkmale der ihnen zugrunde gelegten Vergleichsgrundstücke hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihenmittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. Für die Auswertung wurden Gebäude mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- massive Bauweise,
- ausgebautes Dachgeschoss,
- unterkellert,
- kein oder geringer Instandhaltungstau,
- normaler bis guter Bauzustand.

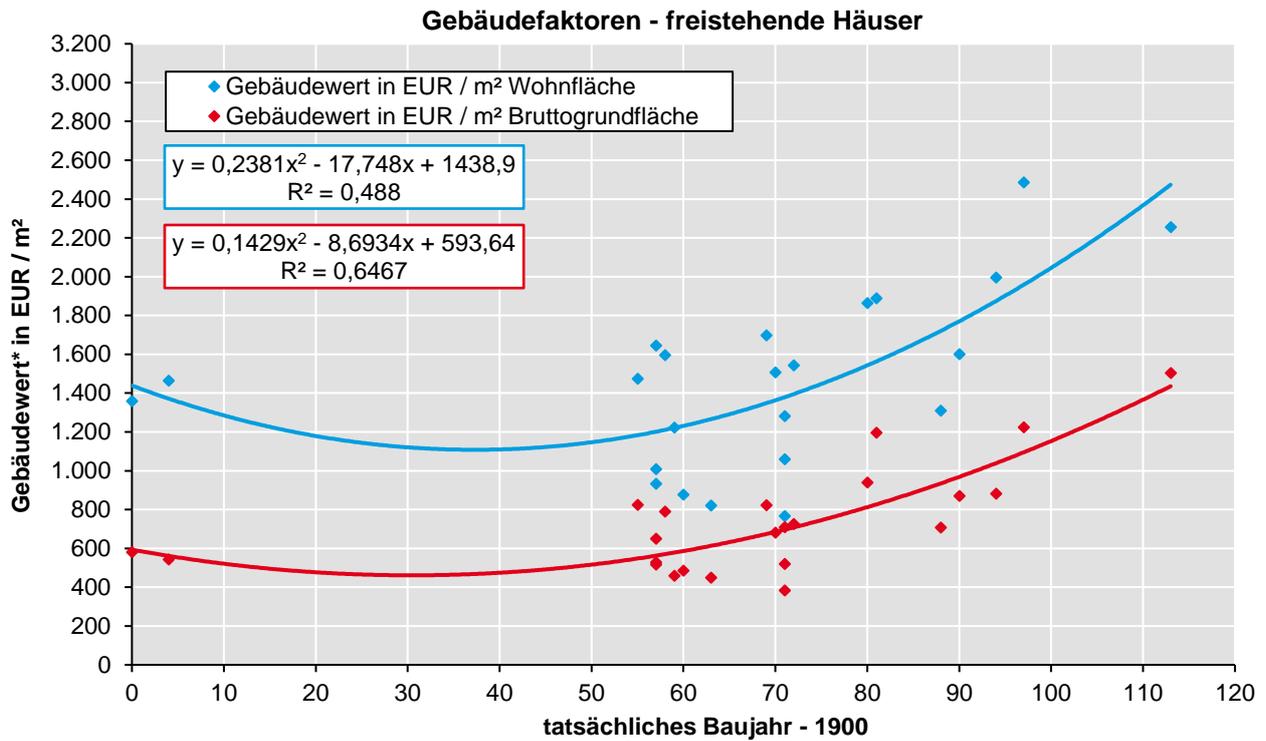
Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

Weitere Merkmale des zu Grunde gelegten Datenbestandes sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>							
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohnfläche (WFL) in m <sup>2</sup>	Ø Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	Ø Gebäudewert in EUR / m <sup>2</sup> WFL	Ø Gebäudewert in EUR / m <sup>2</sup> BGF	Ø tatsächliches Baujahr
<b>freistehende Häuser</b>	23	3	202	404	1.464	739	1967
Standardabweichung			± 68	± 126	± 450	± 278	± 25
<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>	43	3	141	306	1.674	793	1956
Standardabweichung			± 31	± 87	± 763	± 375	± 36
<b>Reihenmittelhäuser</b>	18	3	125	257	1.805	876	1954
Standardabweichung			± 33	± 66	± 578	± 269	± 35

Bei den Gebäudefaktoren handelt es sich um den **Gebäudewert** je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes. Der überschlägige Wert des Grundstücks ergibt sich, indem die Wohnfläche oder die Bruttogrundfläche des zu bewertenden Objektes mit dem entsprechenden Gebäudefaktor multipliziert wird und der Bodenwert, der Wert der Außenanlagen sowie der Wert der Nebengebäude (z. B. der Wert der Garage) addiert werden. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den o.a. Merkmalen (z. B. überdurchschnittliche Ausstattung, vorhandene Bauschäden usw.) sind sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Auswertung werden in den folgenden Diagrammen dargestellt.

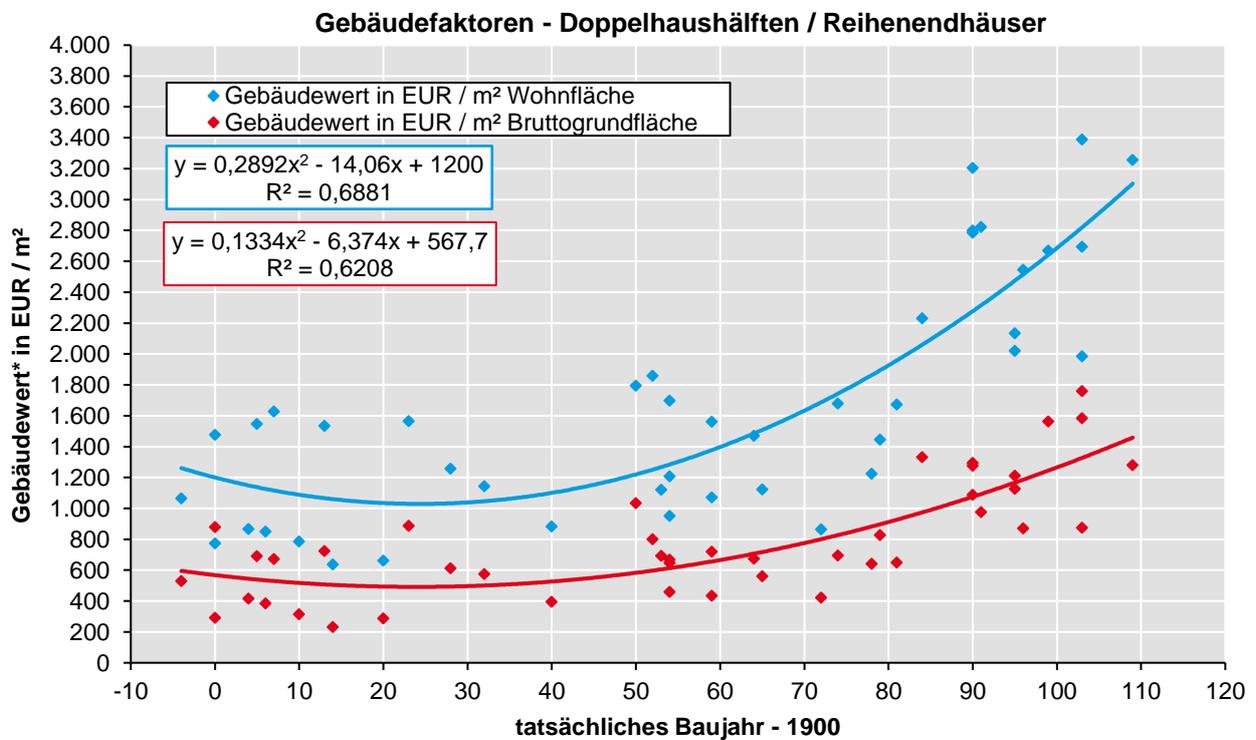


Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche:  $y = 0,2381x^2 - 17,748x + 1438,9$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:  $y = 0,1429x^2 - 8,6934x + 593,64$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

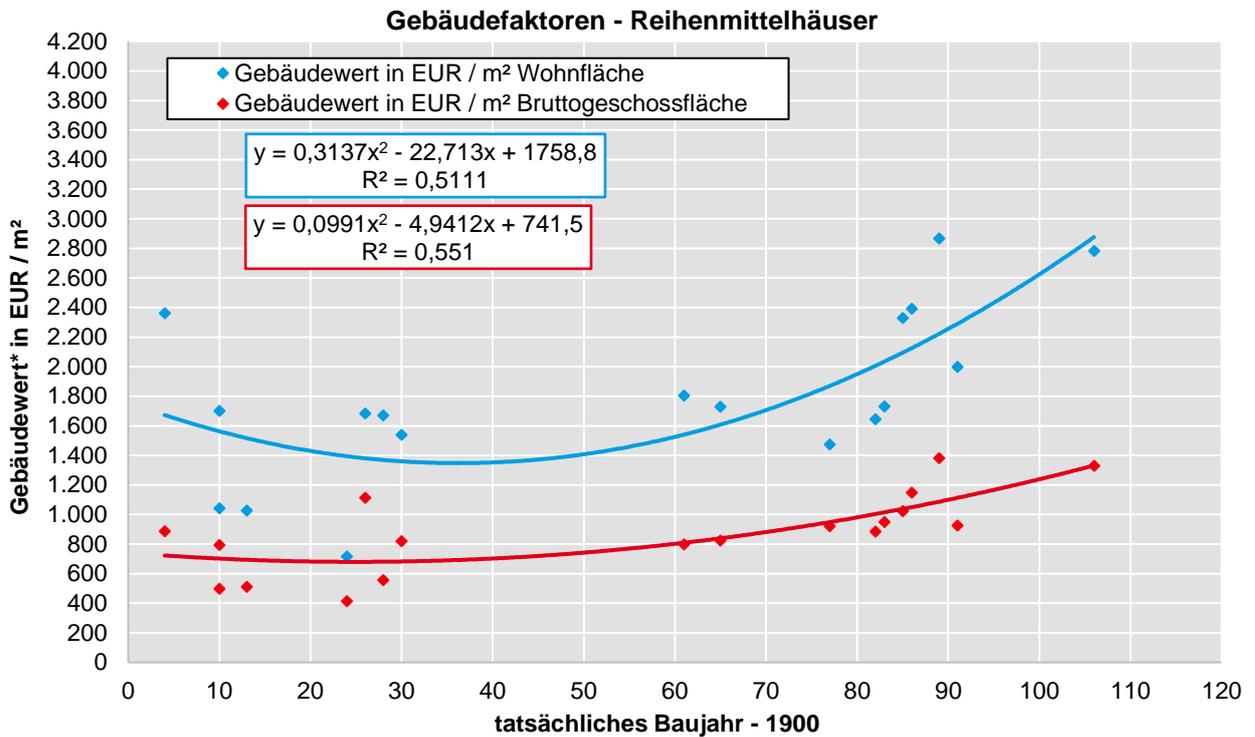


Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche:  $y = 0,2892x^2 - 14,06x + 1200$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:  $y = 0,1334x^2 - 6,374x + 567,7$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 0,3137x^2 - 22,713x + 1758,8$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,0991x^2 - 4,9412x + 741,5$$

$$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$$

#### Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche:

$$x = 1980 - 1900 = 80$$

$$F = 0,3137 \times 80^2 - 22,713 \times 80 + 1758,8$$

$$F = 1949 \text{ EUR / m}^2$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$x = 1980 - 1900 = 80$$

$$F = 0,0991 \times 80^2 - 4,9412 \times 80 + 741,5$$

$$F = 980 \text{ EUR / m}^2$$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebäudefaktoren unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1950 bis 2005 ermittelt.

\* schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude

tats. Baujahr	Gebäudedefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR / m <sup>2</sup> BGF	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR / m <sup>2</sup> BGF	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR / m <sup>2</sup> BGF
1950	1.147	516	1.220	583	1.407	742
1955	1.183	548	1.302	621	1.459	770
1960	1.231	586	1.398	666	1.525	802
1965	1.291	632	1.508	717	1.608	839
1970	1.363	685	1.633	775	1.706	881
1975	1.447	745	1.772	840	1.820	928
1980	1.543	813	1.926	912	1.949	980
1985	1.651	887	2.094	990	2.095	1.037
1990	1.770	969	2.277	1.075	2.256	1.100
1995	1.902	1.057	2.474	1.166	2.432	1.166
2000	2.045	1.153	2.686	1.264	2.625	1.238
2005	2.200	1.256	2.912	1.369	2.832	1.315

\* Gebäudewert in EUR / m<sup>2</sup> (schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude)

### Beispiel:

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	138 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	280 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	110.000 EUR
Zeitwert der Außenanlagen / Hausanschlüsse:	10.000 EUR
Zeitwert der Garage:	5.000 EUR
Wertminderung wegen Bauschäden	4.000 EUR

Gebäudedefaktoren aus der Tabelle

für Doppelhaushälften, Baujahr 1990: 2.277 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.075 EUR / m<sup>2</sup> BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$138 \text{ m}^2 \times 2.277 \text{ EUR / m}^2 + 110.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$   
**= rd. 435.000 EUR**

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$280 \text{ m}^2 \times 1.075 \text{ EUR / m}^2 + 110.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$   
**= rd. 422.000 EUR**

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Sachwertmodell der AGVGA.NRW). Das Sachwertmodell kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → Standardmodelle abgerufen werden.

Die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

Kaufpreis	bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis Der bereinigte Kaufpreis enthält auch Garagen, weitere Nebengebäude sind in der Regel nicht enthalten.
Herstellungskosten	NHK 2010
Regionalfaktor	1,00
Korrekturfaktor	1,05 für Zweifamilienhäuser
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Drempel, Spitzboden	Berücksichtigung entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Besonders zu erfassende Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, >= 20 Jahre, keine Neubauten

Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse) erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

### Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000 EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 111 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2021 und 2022 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

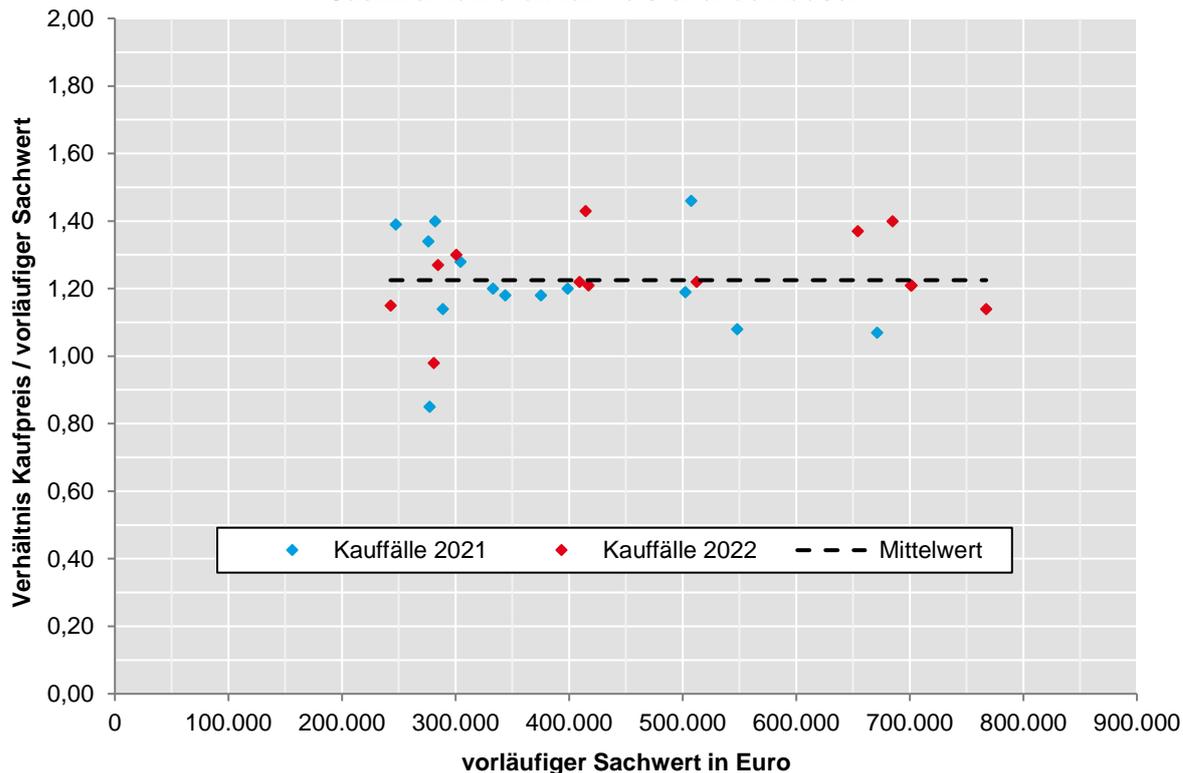
Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben. Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale sind auf Seite 44 dargestellt.

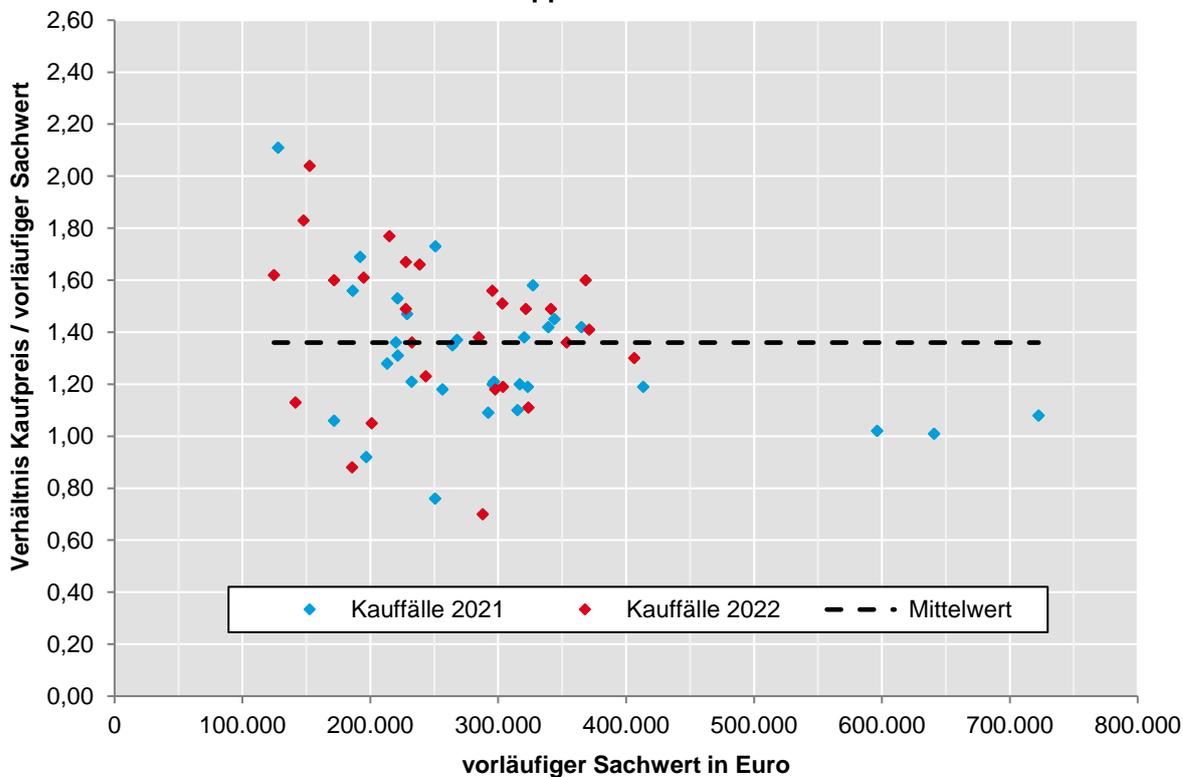
Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	27	2	SWF = 1,22	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	58	2	SWF = 1,36	± 0,28
Reihenmittelhäuser	26	2	SWF = 1,60	± 0,33

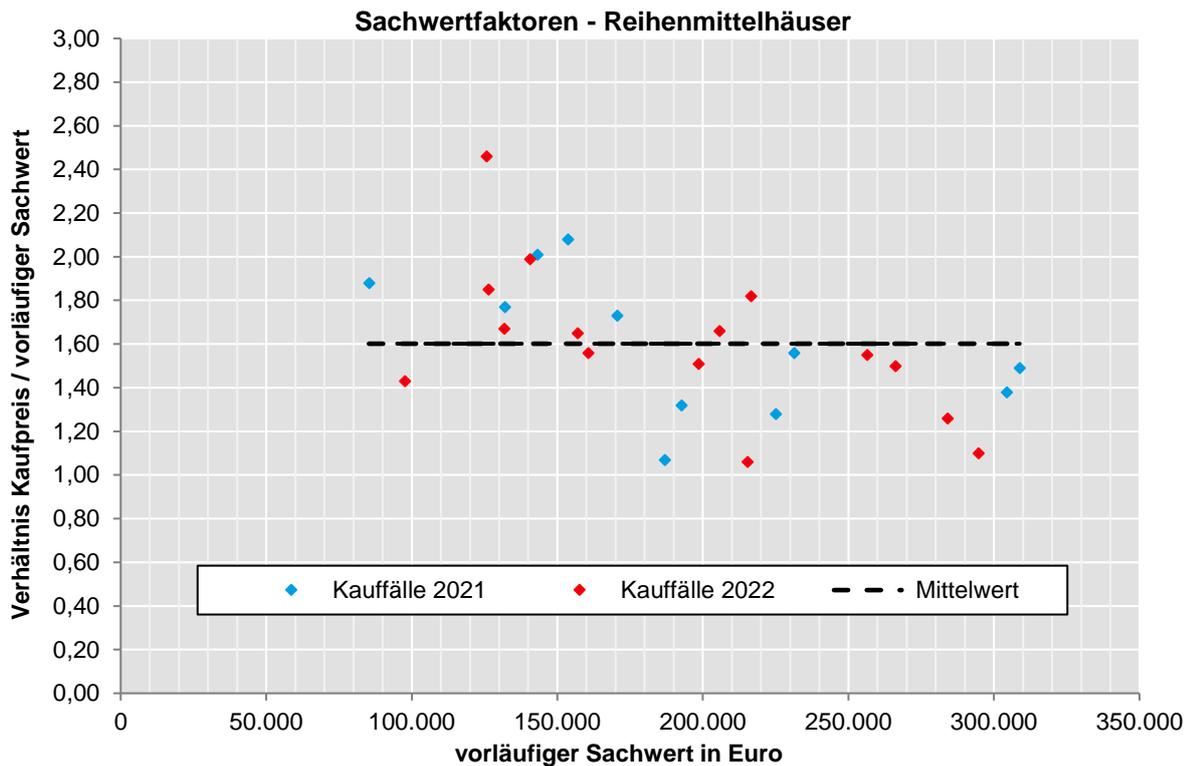
Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind wegen der großen Streuung der Einzelwerte die nachfolgend abgebildeten Streudiagramme im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

### Sachwertfaktoren für freistehende Häuser



### Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser





Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>								
Gebäudeart	Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert <sup>*)</sup>	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer <sup>*)</sup>	Ø Bodenrichtwert <sup>*)</sup>	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m <sup>2</sup>	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>freistehende Häuser</b>	<b>1,22</b>	27	2	434.222	187	45	255	746
Standardabweichung	± 0,14			± 166.508	± 83	± 19	± 73	± 325
Minimum				242.709	101	21	160	237
Maximum				767.267	435	73	420	1.482
<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>	<b>1,36</b>	58	2	282.222	138	43	240	418
Standardabweichung	± 0,28			± 112.473	± 40	± 14	± 47	± 165
Minimum				124.552	75	21	155	176
Maximum				722.536	279	63	390	798
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>1,60</b>	26	2	192.726	112	37	230	270
Standardabweichung	± 0,33			± 64.622	± 29	± 13	± 43	± 90
Minimum				85.309	73	21	175	140
Maximum				308.836	200	65	330	462

<sup>\*)</sup> zum Kaufzeitpunkt

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach der gesetzlichen Definition ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für das Gebiet der Stadt Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (siehe Punkt 6.4), für Wohnungserbbaurechte (siehe Punkt 7.2.5), für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Punkt 5.3.1) auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (LZ-Modell der AGVGA.NRW - Stand: Juni 2016) ermittelt.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → Standardmodelle abgerufen werden.

Die wesentlichen Parameter des Modells sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis:	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
- Rohertrag:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 3 der ImmoWertV (siehe Punkt 8.1)
- Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer:	in der Regel nach Anlage 1 des LZ-Modells der AGVGA.NRW
- Restnutzungsdauer:	nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, in der Regel $\geq$ 20 Jahre, keine Neubauten
- Bodenwert:	Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

Bei Immobilien, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, ist neben dem Liegenschaftszinssatz auch der **Rohertragsfaktor** von Interesse. Der

Wert derartiger Immobilien kann mit Hilfe des Rohertragsfaktors (Verhältnis Kaufpreis zum Jahresrohertrag) überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus der Immobilie, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

<b>Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren</b>										
<b>Objektart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz in %</b>	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								<b>Rohertragsfaktor</b>
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche	Ø Miete in EUR / qm Wohn-Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Dreifamilienhäuser	<b>1,3</b>	10	2	222	1.550	5,3	27	28	80	<b>22,3</b>
Standardabw.	± 0,6			± 43	± 156	± 0,4	± 1	± 4		± 2,8
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	<b>3,5</b>	29	2	487	1.070	5,4	27	30	80	<b>15,8</b>
Standardabw.	± 1,2			± 323	± 231	± 0,5	± 2	± 7		± 2,9
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	<b>3,9</b>	13	2	684	1.050	6,0	25	27	80	<b>14,3</b>
Standardabw.	± 1,4			± 404	± 243	± 0,8	± 2	± 4		± 2,9

### 5.2.2 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022 für ausgewertete Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern. Neubauten, Erbbaurechte und Gebäude mit gewerblichem Mietanteil wurden ausgeschlossen. Bei den durchschnittlichen Preisen in EUR und EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt. Beim normierten Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche wurde zusätzlich die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) angegeben.

Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser 2021 / 2022</b>							
Baujahrs- klassen	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Durchschnittswerte				
			Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
						Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR / m <sup>2</sup>	
bis 1949	19	2	1916	919	312	377.155	<b>1.221</b> ± 269
1950 - 1974	15	2	1960	689	337	408.067	<b>1.240</b> ± 302
ab 1975	3	2	1981	2.218	1.029	1.393.333	<b>1.299</b> ± 58
Gesamt- baujahre	37	2	1939	931	380	472.080	<b>1.235</b> ± 269

Nachfolgend wird die Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser seit 2007 / 2008, jeweils für 2 Jahre zusammengefasst, ohne Unterteilung in Baujahresklassen dargestellt:

<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>						
Bezugs- jahre	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR / m <sup>2</sup>
2007 / 2008	37	---	632	299	195.344	<b>669</b>
2008 / 2009	30	---	618	344	212.766	<b>644</b>
2009 / 2010	34	---	765	415	282.520	<b>704</b>
2010 / 2011	34	1936	775	415	293.397	<b>708</b>
2011 / 2012	48	1940	646	329	230.423	<b>720</b>
2012 / 2013	41	1943	673	339	250.754	<b>754</b>
2013 / 2014	32	1940	640	389	243.694	<b>660</b>
2014 / 2015	31	1947	691	374	266.694	<b>727</b>
2015 / 2016	30	1948	740	406	338.087	<b>825</b>
2016 / 2017	37	1943	821	387	327.573	<b>840</b>
2017 / 2018	41	1947	733	373	336.230	<b>940</b>
2018 / 2019	44	1950	896	417	436.736	<b>1.087</b>
2019 / 2020	35	1945	1.015	448	493.883	<b>1.149</b>
2020 / 2021	40	1939	852	356	423.008	<b>1.208</b>
2021 / 2022	37	1939	931	380	472.080	<b>1.235</b>

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von ausgewerteten Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte sowie direkte Innenstadtlagen) seit dem Jahr 2007. Die dargestellten Preise wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Die normierten Kaufpreise in EUR und EUR / m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche beziehen sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Garagen, aber einschließlich der gewerb-

lich / geschäftlich genutzten Nebengebäude. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, der durchschnittliche gewerbliche Mietanteil, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche dargestellt. Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>						
Bezugs- jahre	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte				
		Gewerblicher Mietanteil	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Garagen)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR / m <sup>2</sup>		
2007 / 2008	12	35	684	479	248.167	<b>507</b>
2008 / 2009	11	35	509	416	184.143	<b>451</b>
2009 / 2010	9	35	526	451	212.667	<b>480</b>
2010 / 2011	9	31	500	431	195.461	<b>487</b>
2011 / 2012	9	31	647	401	178.564	<b>473</b>
2012 / 2013	12	25	748	544	245.807	<b>476</b>
2013 / 2014	17	30	807	571	289.820	<b>505</b>
2014 / 2015	13	35	746	506	330.380	<b>661</b>
2015 / 2016	9	46	603	397	286.196	<b>764</b>
2016 / 2017	11	34	470	409	233.696	<b>579</b>
2017 / 2018	14	32	1.139	1.326	1.470.036	<b>693</b>
2018 / 2019	20	36	1.002	1.062	1.158.180	<b>807</b>
2019 / 2020	23	44	1.096	599	457.477	<b>832</b>
2020 / 2021	30	39	1.062	678	591.712	<b>910</b>
2021 / 2022	13	31	823	721	682.986	<b>945</b>

## 5.3 Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Geeignete Kauffälle von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Gewerbe- und Industrieobjekten liegen nur vereinzelt vor. Die genauen Verkaufsumstände und Eigenschaften der veräußerten Objekte sind oft nicht hinreichend bekannt, was sich in einer großen Streuung der Auswertungsergebnisse widerspiegelt. Eine statistisch gesicherte Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren für diese Objekte ist somit nicht möglich. In der nachfolgenden Tabelle werden daher keine Mittelwerte, sondern lediglich die Spannweiten (Minimum und Maximum) der ermittelten Werte dargestellt. Die angegebenen Werte sollen nur einer groben Orientierung dienen.

<b>Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren</b>				
Objektart	Liegen- schaftszins- satz in % Min-Max	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Roher- tragsfaktor Min-Max
Geschäfts- und Bürogebäude	<b>1,9 - 8,2</b>	10	3	<b>8,9 - 19,4</b>
Gewerbe- und Industrieobjekte	<b>1,3 - 5,2</b>	6	3	<b>8,5 - 25,1</b>

## 6 Wohnungseigentum

### 6.1 Durchschnittspreise

#### 6.1.1 Erstverkäufe

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um Neubauten, die im Berichtsjahr erstmalig veräußert wurden. Die nachfolgende Tabelle gibt den durchschnittlichen Preis je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des anteiligen Wertes am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten an. Nicht enthalten im Preis sind die Wertanteile für Garagen bzw. Einstellplätze, für Sondernutzungsrechte (z. B. am Garten) und für Nebenflächen (z. B. Anteile am Garagenhof). Des Weiteren wurden nur Kauffälle in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 - 130 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Erstverkäufe				
Baujahr	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standard - abweichung	Veränderung des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr
		EUR / m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>	
2021	12	3.815	1)	+ 8,1 %
2022	7	4.778	1)	+ 25,2 %

Die Entwicklung der Preise je Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe seit 1990 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen - Preisentwicklung					
Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr	Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr
	EUR / m <sup>2</sup>	%		EUR / m <sup>2</sup>	%
1990	1.264		2007	2.017	+ 4,9
1991	1.380	+ 9,2	2008	1.979	- 1,9
1992	1.515	+ 9,8	2009	2.008	+ 1,5
1993	1.717	+ 13,3	2010	1.949	- 2,9
1994	1.915	+ 11,5	2011	2.055	+ 5,4
1995	2.033	+ 6,2	2012	2.004	- 2,5
1996	2.099	+ 3,3	2013	2.129	+ 6,2
1997	1.986	- 5,4	2014	2.241	+ 5,3
1998	1.858	- 6,5	2015	2.332	+ 4,1
1999	1.973	+ 6,2	2016	2.235	- 4,2
2000	1.966	- 0,4	2017 <sup>2)</sup>	2.769	+ 23,9
2001	1.935	- 1,6	2018 <sup>2)</sup>	2.953	+ 6,6
2002 <sup>2)</sup>	2.130	+ 10,1	2019 <sup>2)</sup>	3.223	+ 9,1
2003	1.957	- 8,1	2020 <sup>2)</sup>	3.530	+ 9,5
2004	2.026	+ 3,5	2021 <sup>2)</sup>	3.815	+ 8,1
2005	1.948	- 3,9	2022	4.778	+ 25,2
2006	1.923	- 1,3			

1) Die Darstellung der Standardabweichung ist nicht sinnvoll, da nur Kauffälle aus wenigen Wohnanlagen vorlagen.

2) In diesen Jahren lag die überwiegende Anzahl der Erstverkäufe in bevorzugten, innenstadtnahen Wohnlagen.

### 6.1.2 Zweitverkäufe

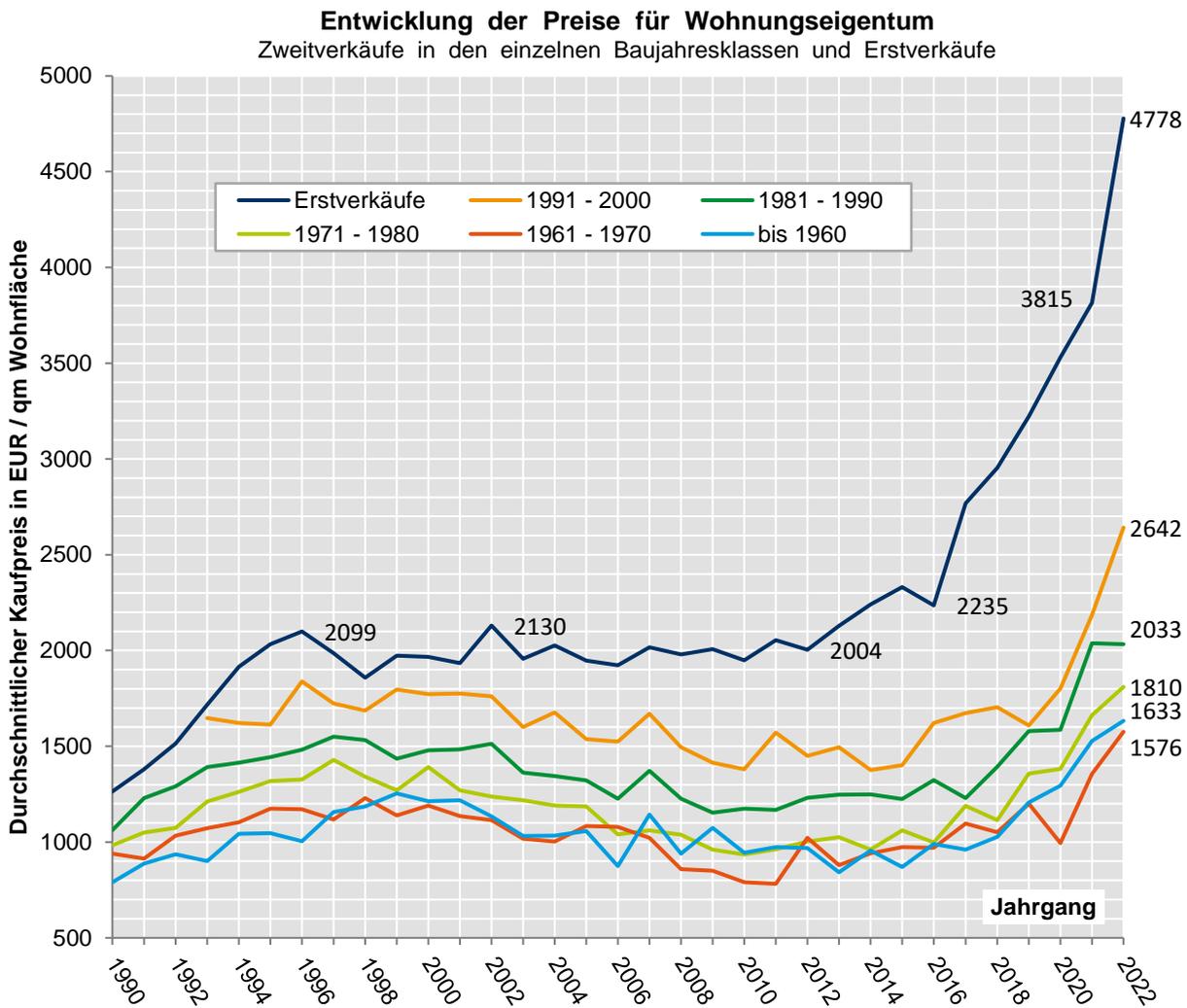
Bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um jeden Weiterverkauf im Berichtsjahr. Die nachfolgende Tabelle entspricht, bezogen auf die Zweitverkäufe, den Ausführungen unter dem Punkt 6.1.1. Zusätzlich wurden verschiedene Baujahresklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

Baujahr	Zweitverkäufe 2021			Zweitverkäufe 2022			
	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standardabweichung	Veränderungen des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr
		EUR / m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>		EUR / m <sup>2</sup>	EUR / m <sup>2</sup>	%
bis 1960	51	1.528	± 444	48	1.633	± 477	+ 6,9%
1961 - 1970	19	1.356	± 457	26	1.576	± 350	+ 16,2%
1971 - 1980	61	1.662	± 454	46	1.810	± 429	+ 8,9%
1981 - 1990	43	2.038	± 595	40	2.033	± 472	- 0,2%
1991 - 2000	18	2.186	± 513	29	2.642	± 668	+ 20,9%
2001 -	7	2.816	± 398	2	-	-	-
Gesamt-baujahre	199	1.768	± 582	191	1.923	± 609	+ 8,8%

Wie aus der rechten Spalte der Tabelle ersichtlich, sind in 2022 die Preise für Eigentumswohnungen tlw. deutlich gestiegen. Die größte Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist mit 20,9 % bei den Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1991 bis 2000 zu beobachten. Im Mittel lagen die Kaufpreise um 8,8 % über dem Niveau des Jahres 2021.

Die Entwicklung der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit 1990 lässt sich aus der folgenden Tabelle und dem folgenden Diagramm ablesen. In dem Diagramm ist zusätzlich die Preisentwicklung für Erstverkäufe dargestellt.

Zweitverkäufe - Preisentwicklung							
Bezugs- jahr	Baujahrsklassen						Gesamt - baujahre
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991-2000	2001 -	
EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche							
1990	790	939	984	1.062	-	-	960
1991	887	913	1.050	1.229	-	-	1.100
1992	937	1.034	1.074	1.291	-	-	1.155
1993	900	1.072	1.212	1.391	1.648	-	1.229
1994	1.043	1.103	1.262	1.415	1.621	-	1.272
1995	1.046	1.174	1.318	1.444	1.614	-	1.321
1996	1.005	1.171	1.326	1.482	1.839	-	1.342
1997	1.157	1.117	1.429	1.550	1.723	-	1.399
1998	1.186	1.230	1.341	1.533	1.687	-	1.401
1999	1.254	1.139	1.270	1.435	1.796	-	1.404
2000	1.214	1.191	1.391	1.479	1.772	-	1.436
2001	1.219	1.136	1.270	1.484	1.775	-	1.367
2002	1.134	1.114	1.238	1.513	1.761	-	1.394
2003	1.032	1.017	1.218	1.362	1.601	-	1.278
2004	1.033	1.003	1.190	1.345	1.677	-	1.277
2005	1.058	1.083	1.185	1.322	1.538	-	1.259
2006	875	1.079	1.040	1.227	1.525	-	1.167
2007	1.144	1.022	1.061	1.372	1.670	-	1.300
2008	940	859	1.039	1.227	1.495	-	1.158
2009	1.074	850	960	1.154	1.414	-	1.138
2010	945	790	935	1.175	1.380	-	1.040
2011	973	782	962	1.168	1.572	1.604	1.123
2012	969	1.022	1.002	1.231	1.450	-	1.152
2013	843	879	1.025	1.248	1.495	2.335	1.140
2014	956	941	961	1.249	1.376	-	1.093
2015	870	974	1.061	1.225	1.402	-	1.062
2016	990	971	998	1.324	1.622	-	1.170
2017	961	1.097	1.189	1.229	1.674	-	1.216
2018	1.027	1.052	1.115	1.393	1.704	-	1.283
2019	1.207	1.201	1.357	1.580	1.608	-	1.427
2020	1.295	995	1.382	1.586	1.801	2.312	1.459
2021	1.528	1.356	1.662	2.038	2.186	2.816	1.768
2022	1.633	1.576	1.810	2.033	2.642	-	1.923



### 6.1.3 Umwandlungen

Bei den Umwandlungen handelt es sich in der Regel um Mietobjekte, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden.

In den letzten Jahren wurden nur vereinzelt umgewandelte Eigentumswohnungen veräußert. Für das Jahr 2022 liegen dem Gutachterausschuss 3 Umwandlungen vor. Die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises ist somit nicht möglich.

## 6.2 Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen

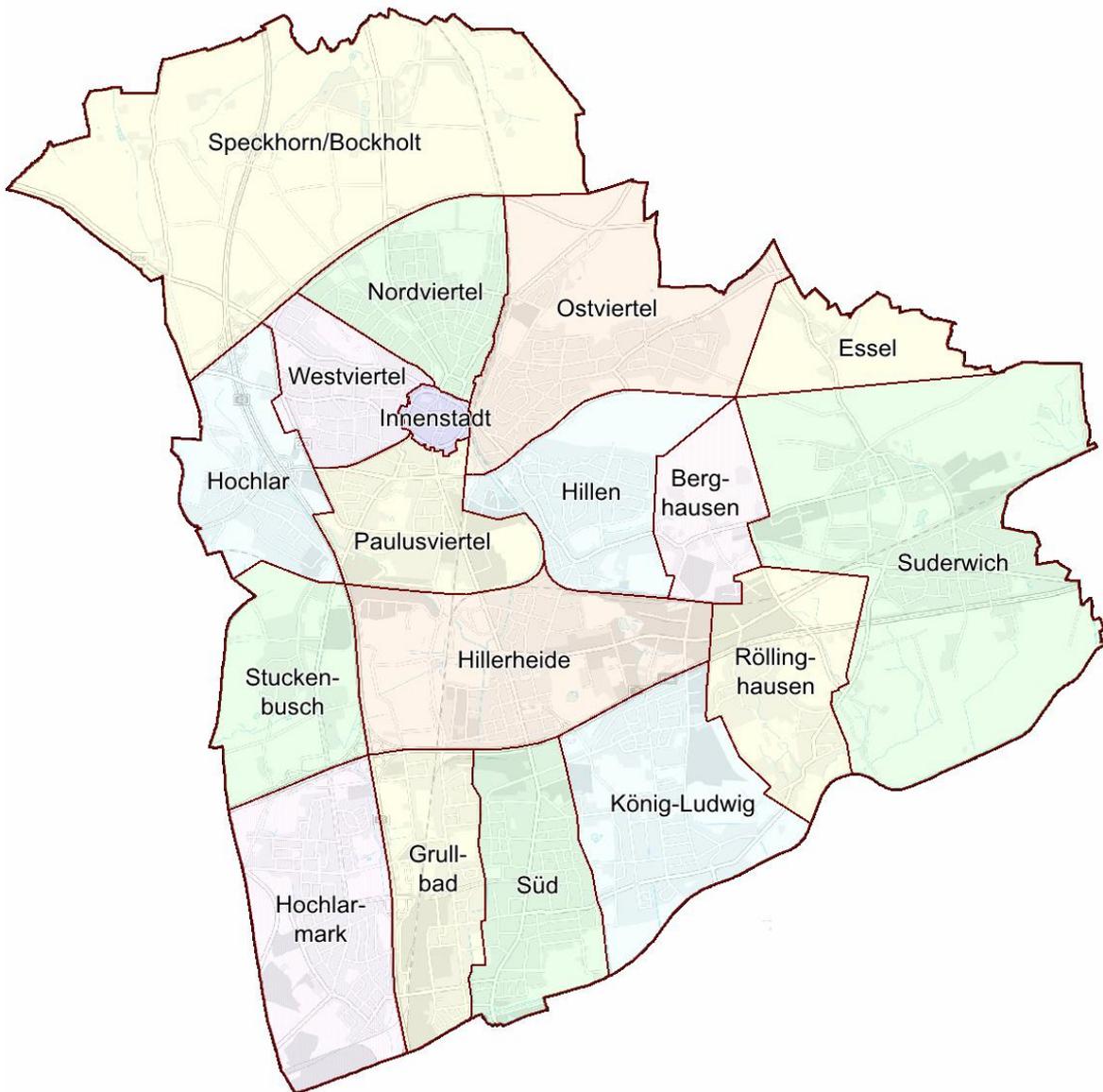
In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in den einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 6.1.1 bzw. 6.1.2) dargestellt.

Es wurden nur Mittelwerte gebildet, wenn in den unterschiedlichen Baujahresklassen mindestens 5 Kauffälle vorlagen. Der Gesamtmittelwert (Spalte Gesamtbaujahre) stellt den durchschnittlichen Kaufpreis im jeweiligen Stadtteil unabhängig vom Baujahr dar. Das durchschnittliche Baujahr wurde zusätzlich angegeben.

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2020 bis 2022								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- liches Baujahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in EUR / m <sup>2</sup>							
Nordviertel	<b>1.812</b> 32 / ± 451	-	<b>1.882</b> 15 / ± 580	<b>2.542</b> 6 / ± 199	-	-	<b>1.965</b> 59 / ± 543	1954
Westviertel	<b>2.003</b> 15 / ± 564	-	<b>2.025</b> 10 / ± 373	<b>2.344</b> 22 / ± 684	<b>2.305</b> 7 / ± 505	-	<b>2.165</b> 58 / ± 616	1966
Innenstadt	-	-	-	<b>2.079</b> 7 / ± 364	-	-	<b>2.045</b> 17 / ± 501	1969
Paulusviertel	<b>1.598</b> 6 / ± 324	-	<b>2.038</b> 7 / ± 652	<b>1.758</b> 11 / ± 433	<b>2.699</b> 15 / ± 650	-	<b>2.122</b> 42 / ± 691	1980
Hochlar	-	-	-	<b>2.163</b> 7 / ± 273	<b>2.196</b> 8 / ± 663	-	<b>1.840</b> 25 / ± 639	1979
Stuckenbusch	-	-	-	-	-	-	<b>2.210</b> 6 / ± 663	1990
Ostviertel	<b>1.378</b> 12 / ± 351	-	<b>1.452</b> 29 / ± 411	<b>2.041</b> 11 / ± 545	-	-	<b>1.604</b> 59 / ± 560	1972
Hillen	-	-	<b>1.726</b> 21 / ± 297	<b>2.076</b> 15 / ± 572	<b>2.024</b> 8 / ± 383	-	<b>1.865</b> 48 / ± 448	1980
Suderwich	<b>1.349</b> 13 / ± 458	<b>1.502</b> 11 / ± 349	<b>1.753</b> 8 / ± 449	-	<b>1.941</b> 5 / ± 108	-	<b>1.575</b> 41 / ± 482	1962
Hillerheide	<b>1.351</b> 15 / ± 331	-	<b>1.798</b> 11 / ± 324	-	-	<b>2.381</b> 7 / ± 255	<b>1.790</b> 40 / ± 539	1973
Röllinghausen	-	-	-	-	<b>1.802</b> 6 / ± 394	-	<b>1.927</b> 14 / ± 520	1985
König-Ludwig	<b>1.378</b> 7 / ± 155	<b>1.817</b> 5 / ± 294	<b>1.427</b> 6 / ± 359	<b>1.404</b> 12 / ± 321	<b>1.671</b> 8 / ± 358	-	<b>1.513</b> 38 / ± 334	1973
Süd / Grullbad	<b>1.110</b> 42 / ± 330	<b>1.000</b> 20 / ± 164	<b>1.309</b> 25 / ± 368	<b>1.613</b> 18 / ± 586	<b>1.732</b> 7 / ± 376	-	<b>1.254</b> 112 / ± 436	1966
Hochlarmark	<b>1.626</b> 7 / ± 435	-	<b>1.794</b> 8 / ± 307	<b>1.211</b> 9 / ± 373	-	-	<b>1.526</b> 24 / ± 440	1974

Die Übersicht spiegelt das Preisniveau auf dem Eigentumswohnungsmarkt in den einzelnen Stadtteilen in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohnung wider. So wurde z.B. in den letzten 3 Jahren im Westviertel für eine Wohnung, die zwischen 1981 und 1990 errichtet wurde, durchschnittlich 2.344 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Im Stadtteil Hillen konnte man im gleichen Zeitraum eine etwa gleich alte Eigentumswohnung für durchschnittlich 2.076 EUR / m<sup>2</sup>, d.h. 268 EUR / m<sup>2</sup> günstiger, erwerben. Die höchsten Preise in dieser Baujahresklasse wurden mit durchschnittlich 2.542 EUR / m<sup>2</sup> im Nordviertel erzielt.

Eine Übersicht über die Lage der Stadtteile ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



### 6.3 Gebäudefaktoren

Bei den Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen handelt es sich um vom Baujahr abhängige Werte je m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind die Wertanteile für Garagen bzw. Stellplätze, für Sondernutzungsrechte (z. B. am Garten) und für Nebenflächen (z. B. Anteile am Garagenhof).

Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2022 ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 130 m<sup>2</sup> herangezogen. Die Auswertung wurde für zwei Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) durchgeführt:

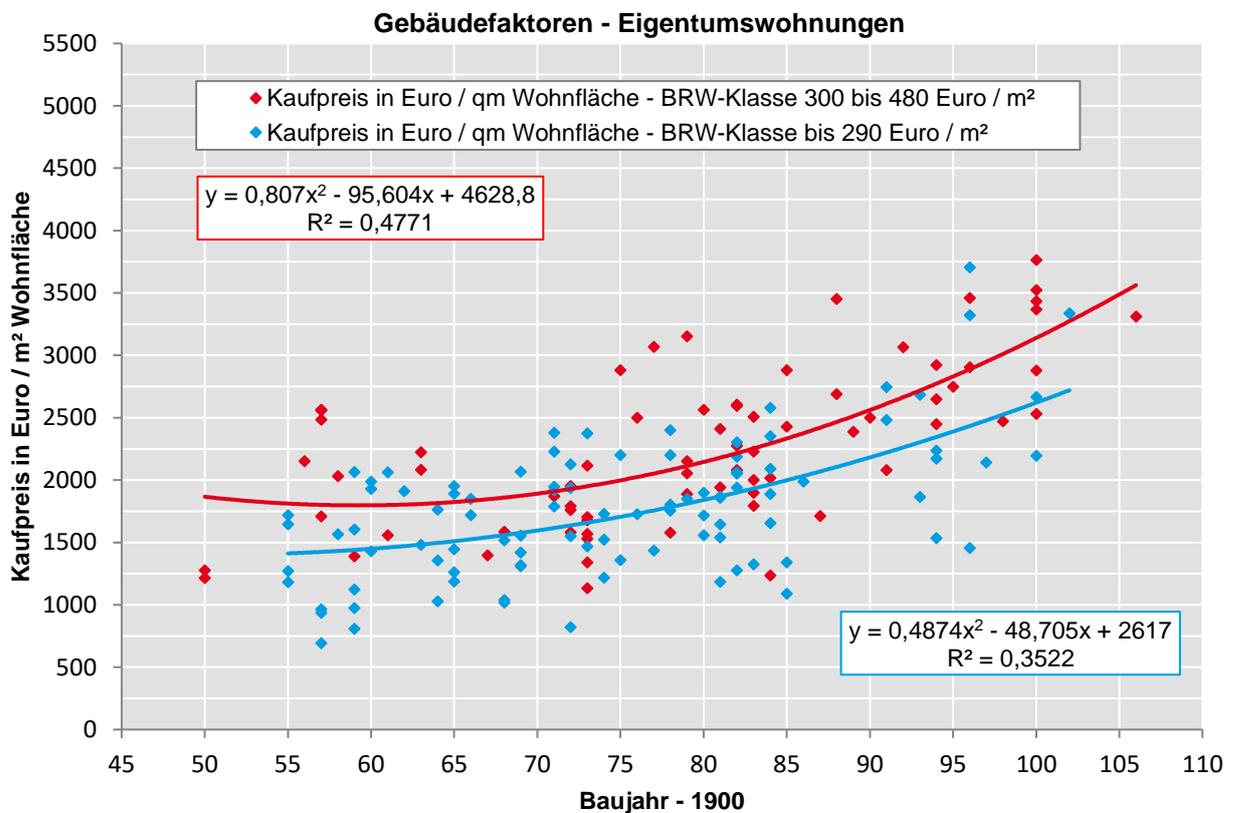
- BRW-Klasse bis 290 EUR / m<sup>2</sup> und
- BRW-Klasse 300 bis 480 EUR / m<sup>2</sup>.

**Maßgebend für die Einteilung in die BRW-Klassen sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022.**

Die Anzahl der Kauffälle und weitere Kennzahlen des Datenbestandes ergeben sich aus der nachfolgenden Zusammenstellung.

Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen							
Bodenrichtwert- klassen	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Ø Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Ø tatsäch- liches Baujahr	Ø Wohn- fläche (WFL) in m <sup>2</sup>	Ø Boden- richtwert in EUR / m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in EUR / m <sup>2</sup> WFL
<b>BRW-Klasse bis 290 EUR / m<sup>2</sup></b>	97	1	19	1975	71	240	1.770
Standardabweichung				± 12	± 17	± 30	± 545
<b>BRW-Klasse 300 bis 480 EUR / m<sup>2</sup></b>	71	1	24	1979	80	340	2.271
Standardabweichung				± 14	± 19	± 40	± 639

Der überschlägige Wert einer Eigentumswohnung ergibt sich, indem die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem entsprechenden Gebäudefaktor multipliziert wird. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den o.a. Merkmalen (z. B. gehobene Ausstattung, Sondernutzungsrecht am Garten usw.) sind sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Auswertung sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Die Funktionsgleichungen für Eigentumswohnungen lauten:

BRW-Klasse bis 290 EUR / m<sup>2</sup>:  $y = 0,4874x^2 - 48,705x + 2617$

BRW-Klasse 300 bis 480 EUR / m<sup>2</sup>:  $y = 0,807x^2 - 95,604x + 4628,8$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

**Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:**

Baujahr: 1975  
 Bodenrichtwert (2022): 215 EUR / m<sup>2</sup> (= BRW-Klasse bis 290 EUR / m<sup>2</sup>)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$$x = 1975 - 1900 = 75$$

$$F = 0,4874 \times 75^2 - 48,705 \times 75 + 2617$$

$$F = 1706 \text{ EUR / m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1955 bis 2000 ermittelt.

tats. Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 290 EUR / m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertklasse 300 bis 480 EUR / m <sup>2</sup>
	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche
1955	1.413	1.812
1960	1.449	1.798
1965	1.510	1.824
1970	1.596	1.891
1975	1.706	1.998
1980	1.840	2.145
1985	1.999	2.333
1990	2.181	2.561
1995	2.389	2.830
2000	2.621	3.138

\* einschl. des Anteils am Grund und Boden und der anteiligen Erschließungskosten, ohne Wertanteile für Garagen bzw. Stellplätze, für Sondernutzungsrechte (z.B. am Garten) und für Nebenflächen (z.B. Anteile am Garagenhof)

**Beispiel:**

Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung: 70 qm

Baujahr: 1985  
 Bodenrichtwert (2022): 300 EUR / m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertklasse 300 bis 480 EUR / m<sup>2</sup>)  
 Wert der Garage: 3.000 EUR

Gebädefaktor aus der Tabelle: 2.333 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 m<sup>2</sup> x 2.333 EUR / m<sup>2</sup> + 3.000 EUR = rd. **166.300 EUR**

## 6.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter dem Punkt 5.2.1 des Grundstücksmarktberichtes beschrieben. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Zweitverkäufe von Wohnungseigentum in Lagen mit Bodenrichtwerten bis max. 480 EUR / m<sup>2</sup>.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m <sup>2</sup>	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)	<b>1,3</b>	144	1	76	2.097	6,4	25	40	80	290	<b>26,6</b>
Standardabw.	± 1,2			± 19	± 617	± 0,5	± 3	± 9		± 65	± 7,6

Als einer der wesentlichen Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinses und des Rohertragsfaktors stellte sich der Bodenrichtwert heraus. In der nachfolgenden Tabelle sind der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor für zwei unterschiedliche Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) dargestellt:

- BRW-Klasse bis 290 EUR / m<sup>2</sup> und
- BRW-Klasse 300 bis 480 EUR / m<sup>2</sup>.

**Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.**

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m <sup>2</sup>	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)	<b>1,6</b>	82	1	73	1.886	6,4	25	38	80	240	<b>24,1</b>
Standardabw.	± 1,3			± 19	± 539	± 0,5	± 3	± 9		± 30	± 6,3
<b>BRW-Klasse bis 290</b>	<b>1,6</b>	82	1	73	1.886	6,4	25	38	80	240	<b>24,1</b>
Standardabw.	± 1,3			± 19	± 539	± 0,5	± 3	± 9		± 30	± 6,3
<b>BRW-Klasse 300 bis 480</b>	<b>1,1</b>	60	1	80	2.357	6,5	24	42	80	340	<b>29,5</b>
Standardabw.	± 0,8			± 18	± 612	± 0,4	± 2	± 9		± 40	± 7,9

## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Erbbaugrundstückes ein Gebäude zu haben. Das auf Grund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers. Für die Bestellung des Erbbaurechtes wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form wiederkehrender Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart.

Im Rahmen der Auswertung der Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten werden die Erbbauzinssätze aus dem Verhältnis des vereinbarten Erbbauzinses in Euro zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet. Dem Gutachterausschuss liegen aus den vergangenen Jahren nicht genügend Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinssatz für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Der in der nachfolgenden Tabelle angegebene Erbbauzinssatz für Neubestellungen, Verlängerungen oder Erweiterungen von Erbbaurechten an Wohnbauflächen, mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren, stellt somit nur eine grobe Orientierung dar.

<b>Erbbauzinssatz für Neubestellungen, Verlängerungen oder Erweiterungen von Erbbaurechten</b>			
Objektart	<b>Erbbauzinssatz in %</b>	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Wohnbauflächen	<b>(3,9)</b>	14	3
Standardabweichung	± 1,1		

(...) = statistisch nicht gesicherte Werte

Ferner wird daher auch auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2022 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 10 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,5 % ± 0,2 % (bereinigtes Mittel mit Standardabweichung) und bleibt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau stabil. Die Spanne reicht von 2,1 % bis 3,7 %.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts (bzw. Wohnungserbbaurechts) kann, neben dem direkten Preisvergleich (unmittelbares Vergleichsverfahren) auch

- durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (bzw. Wohnungserbbaurechtes) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (bzw. Wohnungserbbaurechtsfaktor; siehe Punkte 7.2.1 und 7.2.3) oder
- durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (bzw. Wohnungserbbaurechtskoeffizienten; siehe Punkte 7.2.2 und 7.2.4)

ermittelt werden (§ 49 ImmoWertV).

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungserbbaurechts kann hingegen auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (siehe Punkt 7.2.5) ermittelt werden.

## 7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}^*$$

Bei der Ableitung des Erbbaurechtsfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 5.1.3)
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren unter Punkt 5.1.3 (hier Anwendung der Mittelwerte)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.1.3 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaurechtsfaktor* für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objektart	Erbbaurechtsfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert *	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>1,08</b>	16	2	286.089	48	34	250
Standardabweichung	± 0,18			± 120.298	± 16	± 12	± 56
Minimum				147.217	27	16	190
Maximum				668.117	73	55	420

Der Vergleichswert des Erbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

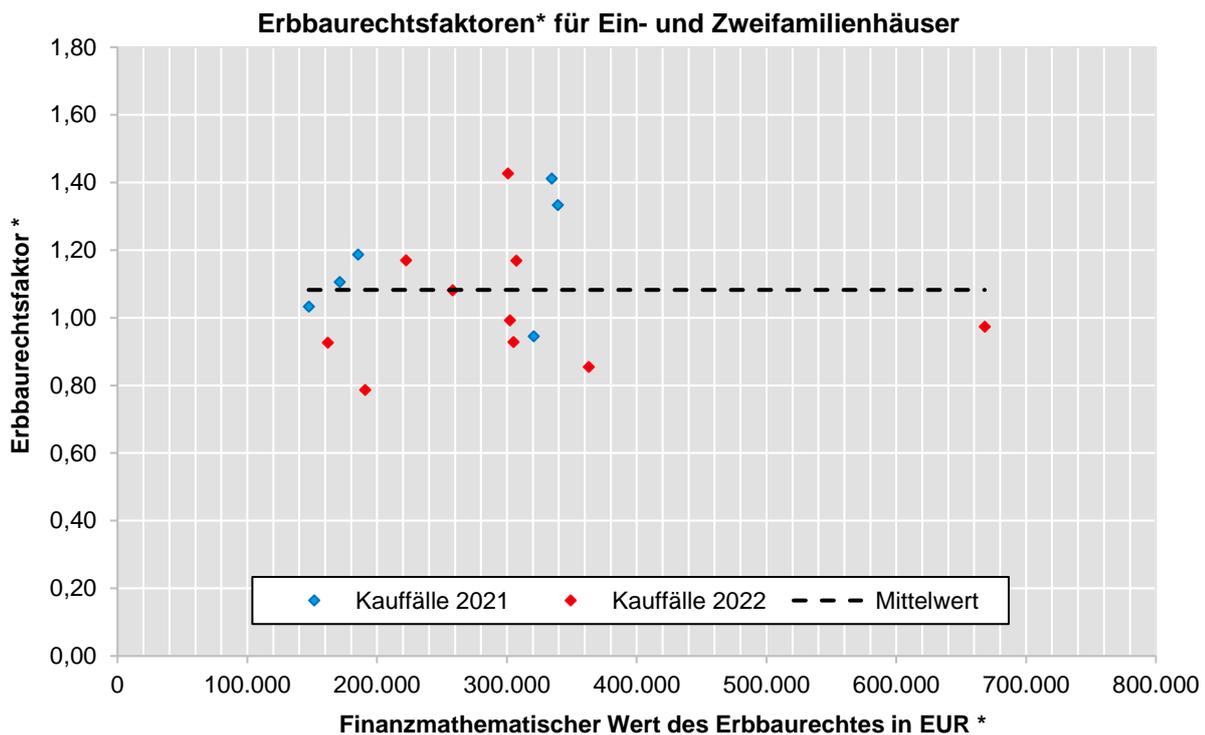
**Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:**

freistehendes Einfamilienwohnhaus; ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	300.000 EUR
x Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren	1,22
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	366.000 EUR
- Bodenwert des fiktiv unbelasteten Volleigentums	120.000 EUR
+ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	65.000 EUR
- (ggf.) abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	311.000 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>1,08</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	335.880 EUR
<del>x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung</del>	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	335.800 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Erbbaurechts	315.800 EUR

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Erbbaurechtsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

## 7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaurechtskoeffizient}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{Wert des fiktiven Volleigentums}^*$$

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Sachwert des fiktiven Volleigentums.

Bei der Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 5.1.3)
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren unter Punkt 5.1.3 (hier Anwendung der Mittelwerte)
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.1.3 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaurechtskoeffizient* für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objektart	Erbbaurechtskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø marktangepasster vorl. Sachwert des fiktiven Volleigentums*	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>0,90</b>	17	2	339.033	51	32	250
Standardabweichung	± 0,15			± 133.544	± 19	± 13	± 55
Minimum				191.668	27	12	190
Maximum				776.543	99	55	420

Der Vergleichswert des Erbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des marktangepassten vorläufigen Sachwertes des fiktiven Volleigentums mit dem Erbbaurechtskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

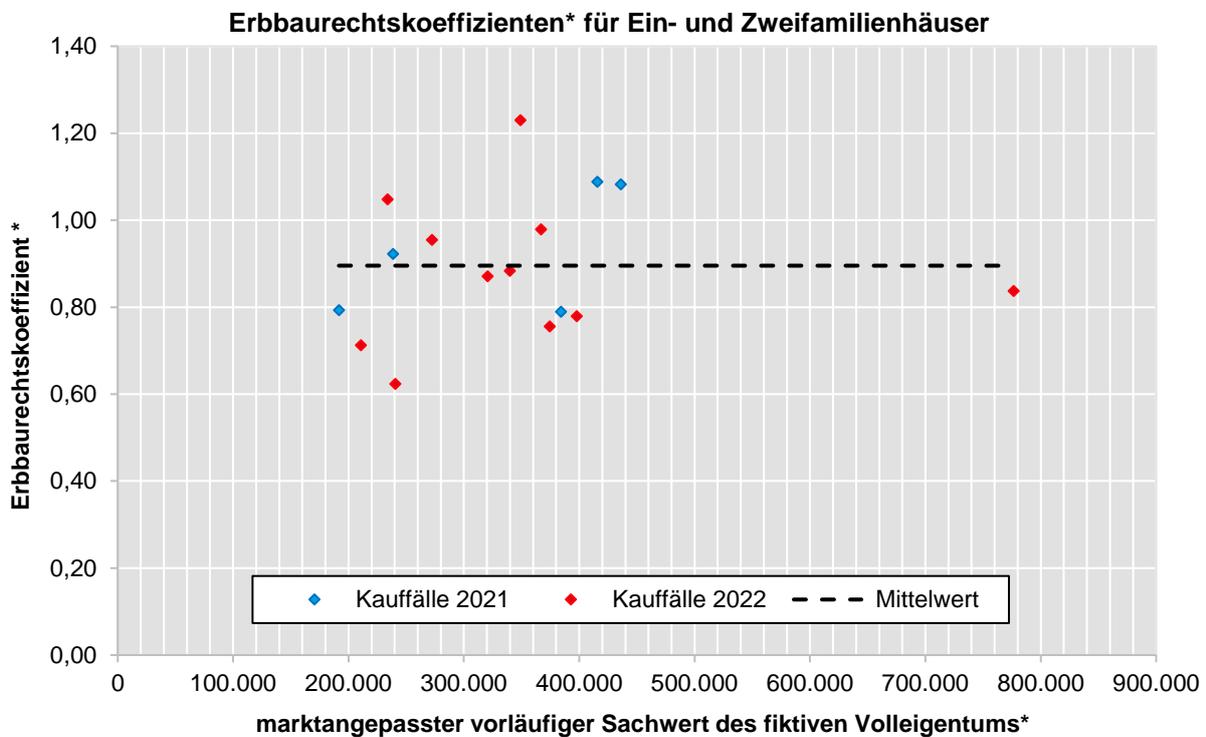
**Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:**

freistehendes Einfamilienwohnhaus; ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	300.000 EUR
x Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren	1,22
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	366.000 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient</b>	<b>0,90</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	329.400 EUR
<del>x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung</del>	<del>----</del>
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	329.400 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Erbbaurechts	309.400 EUR

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Erbbaurechtskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### 7.2.3 Wohnungserbbaurechtsfaktoren

Wohnungserbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Wohnungserbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Wohnungserbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt; d.h.

$$\text{Wohnungserbbaurechtsfaktor*} = \frac{\text{Kaufpreis*}}{\text{finanzmathematischer Wert des Wohnungserbbaurechts*}}$$

Bei der Ableitung des Wohnungserbbaurechtsfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- Liegenschaftszinssatz gemäß Punkt 6.4 (hier Anwendung des Mittelwerts, ohne Berücksichtigung der Bodenrichtwertklassifizierungen)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Wohnungserbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Wohnungserbbaurechtsfaktor*							
Objektart	Wohnungserbbaurechtsfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert*	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Wohnungserbbaurecht	<b>1,16</b>	14	3	108.267	57	44	255
Standardabweichung	± 0,24			± 44.238	± 5	± 8	± 33
Minimum				60.554	50	33	220
Maximum				209.958	66	55	330

Der Vergleichswert des Wohnungserbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Wohnungserbbaurechtes mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

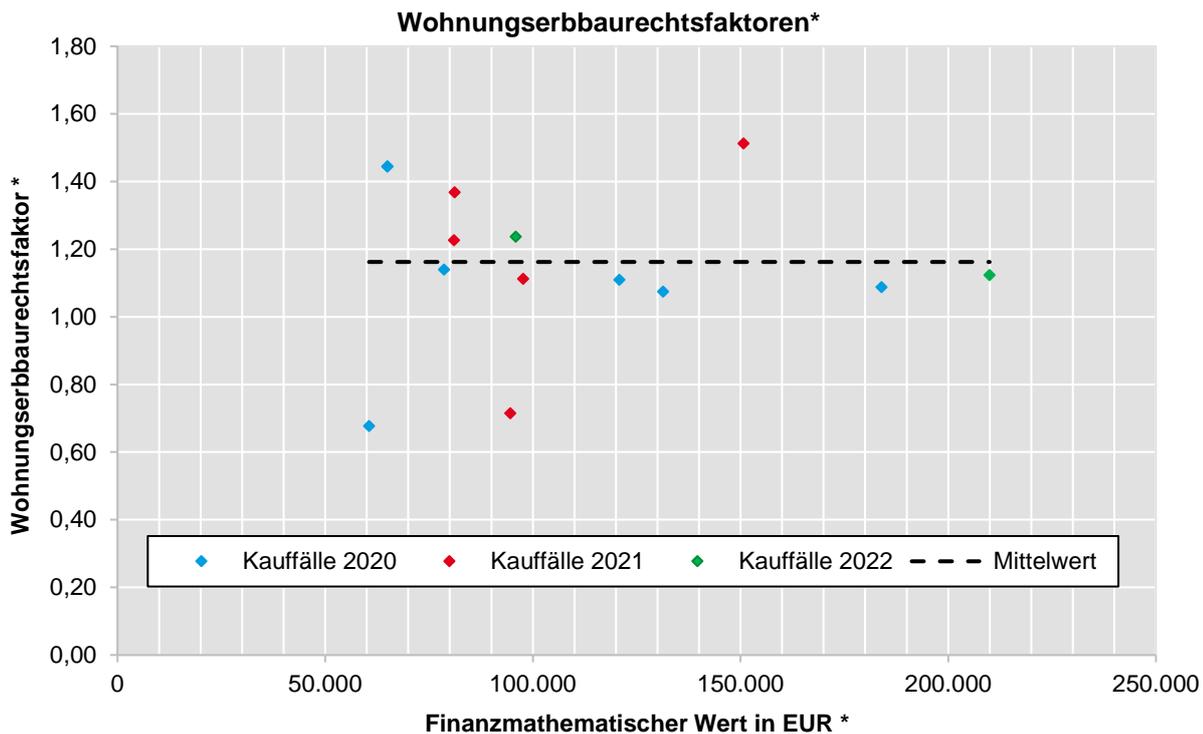
**Beispiel für ein mittelbares Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:**

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums	120.000 EUR
- Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Volleigentums	18.500 EUR
+ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	8.700 EUR
- (ggf.) abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Wohnungserbbaurechts	110.200 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtsfaktor</b>	<b>1,16</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	127.832 EUR
* (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	127.832 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	107.832 EUR

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Wohnungserbbaurechtsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

## 7.2.4 Wohnungserbbaurechtskoeffizienten

Wohnungserbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Wohnungserbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Wohnungserbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) ermittelt; d.h.

$$\text{Wohnungserbbaurechtskoeffizient}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{Wert des fiktiven Volleigentums}^*$$

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert des fiktiven Volleigentums.

Bei der Ableitung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- Liegenschaftszinssatz gemäß Punkt 6.4 (hier Anwendung des Mittelwerts, ohne Berücksichtigung der Bodenrichtwertklassifizierungen)
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Wohnungserbbaurechtskoeffizient*							
Objektart	Wohnungserbbaurechtskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø marktangepasster vorl. Ertragswert des fiktiven Volleigentums*	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Wohnungserbbaurecht	<b>0,99</b>	14	3	125.401	57	44	255
Standardabweichung	± 0,20			± 45.300	± 5	± 8	± 33
Minimum				72.169	50	33	220
Maximum				230.187	66	55	330

Der Vergleichswert des Wohnungserbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes des fiktiven Volleigentums mit dem objektspezifisch angepassten Wohnungserbbaurechtskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

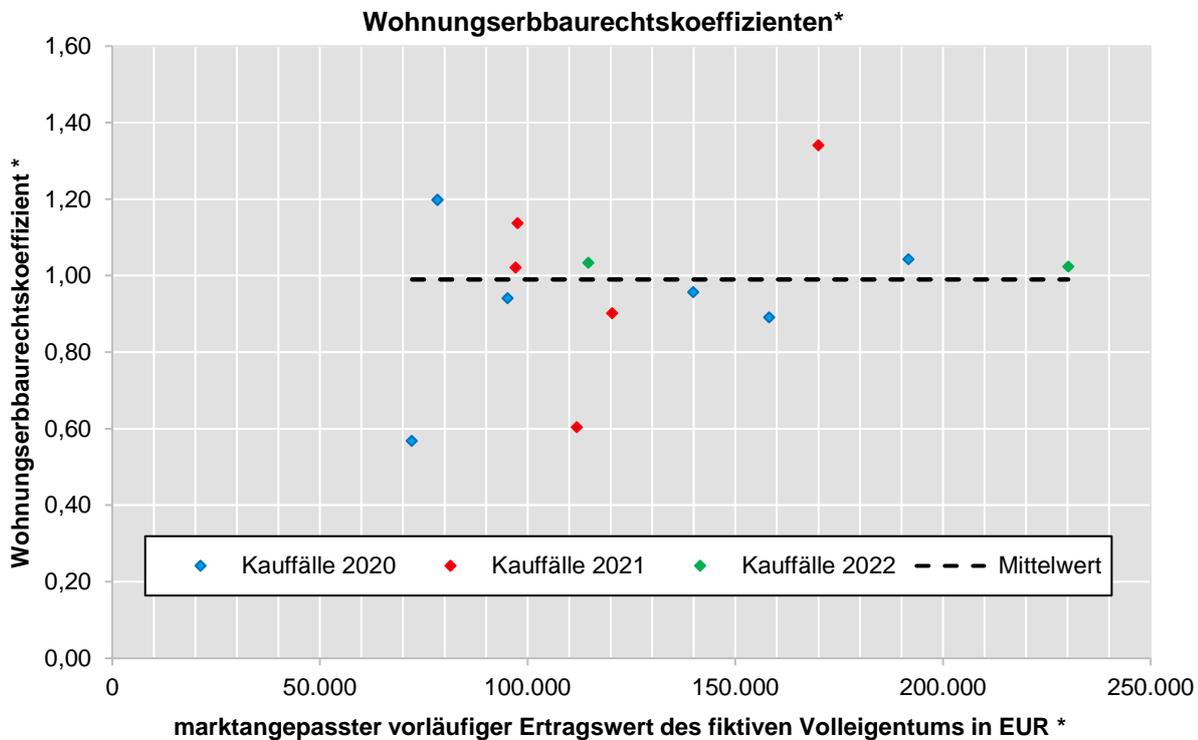
**Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:**

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums	160.000 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtskoeffizient</b>	<b>0,99</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	158.400 EUR
<del>x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung</del>	<del>----</del>
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	158.400 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	138.400 EUR

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### 7.2.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungserbbaurechte

Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungserbbaurechte wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Liegenschaftszinssatz											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Miete in EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m <sup>2</sup>
Wohnungserbbaurecht	<b>1,0</b>	26	4	90	1.599	6,2	23	45	80	57	245
Standardabw.	± 0,8			± 23	± 396	± 0,4	± 2	± 10		± 11	± 43

Der Ertragswert des Wohnungserbbaurechtes wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und unter der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

#### Beispiel für ein Ertragswertverfahren:

- Wert des 280/1.000 Anteils am Grundstück: 72.500,00 EUR
- Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts: 34.600,00 EUR
- ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor
- Bauschäden/Baumängel: 20.000 EUR

Jährlicher Rohertrag	9.180,00 EUR
- Bewirtschaftungskosten	1.872,50 EUR
= Reinertrag	7.307,50 EUR
- Bodenwertverzinsungsbetrag ( <b>1,00 %</b> von 72.500,00 EUR)	725,00 EUR
= Reinertragsanteil aus der Wohnung	6.582,50 EUR
Gebäudeertragswert (bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem <b>Liegenschaftszinssatz von 1,00 %</b> )	169.894,33 EUR
+ Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts	34.600,00 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	204.494,33 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	184.494,33 EUR

## 7.3 Erbbaugrundstücke

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann, neben dem direkten Preisvergleich (unmittelbares Vergleichsverfahren) auch

- durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objekt-spezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (siehe Punkte 7.3.1) oder
- durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspe-zifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten (siehe Punkte 7.3.2)

ermittelt werden (§ 51 ImmoWertV).

### 7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathema-tischen Wert berücksichtigt sind.

Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Wer-ten ermittelt; d.h.

**Erbbaugrundstücksfaktor\* = Kaufpreis\* / finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks\***

Bei der Ableitung des Erbbaugrundstücksfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Zinssatz für die Abzinsung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks hier 3,0 %
- Zinssatz für die Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaugrundstücksfaktor* für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke						
Objektart	Erbbau- grund- stücks- faktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes				
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø finanz- mathe- matischer Wert <sup>*)</sup>	Ø Restlauf- zeit des Erbbau- rechtes	Ø Boden- richtwert
				EUR	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	<b>2,14</b>	37	2	55.612	42	235
Standardabweichung	± 0,51			± 27.736	± 14	± 55
Minimum				26.501	27	170
Maximum				142.739	68	370

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaugrundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

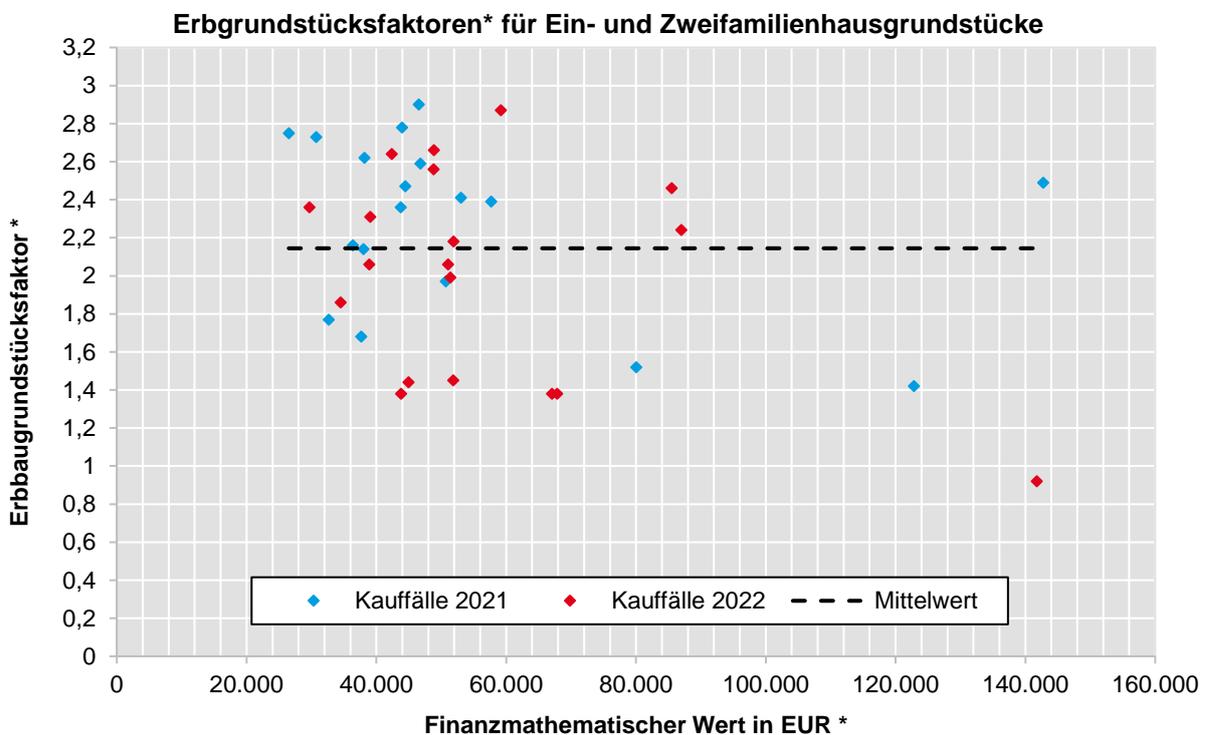
**Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:**

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	82.935,00 EUR
x Abzinsungsfaktor (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts)	0,4120
= abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	34.169,22 EUR
+ Barwert des über die Restlaufzeit erzielbaren Erbbauzinses	3.849,44 EUR
- (ggf.) abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	38.018,66 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor</b>	<b>2,14</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	81.359,93 EUR
<del>x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung</del>	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	81.359,93 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	----
= Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	81.359,93 EUR

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Erbbaugrundstücksfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### 7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Erbbaugrundstückskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient*} = \text{Kaufpreis*} / \text{Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks*}$$

Bei der Ableitung des Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaugrundstückskoeffizient* für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke						
Objektart	Erbbaugrundstückskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes				
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks <sup>*)</sup>	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	EUR / m <sup>2</sup>
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	<b>1,07</b>	37	2	106.021	42	235
Standardabweichung	± 0,17			± 43.267	± 14	± 55
Minimum				60.030	27	170
Maximum				289.414	68	370

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:

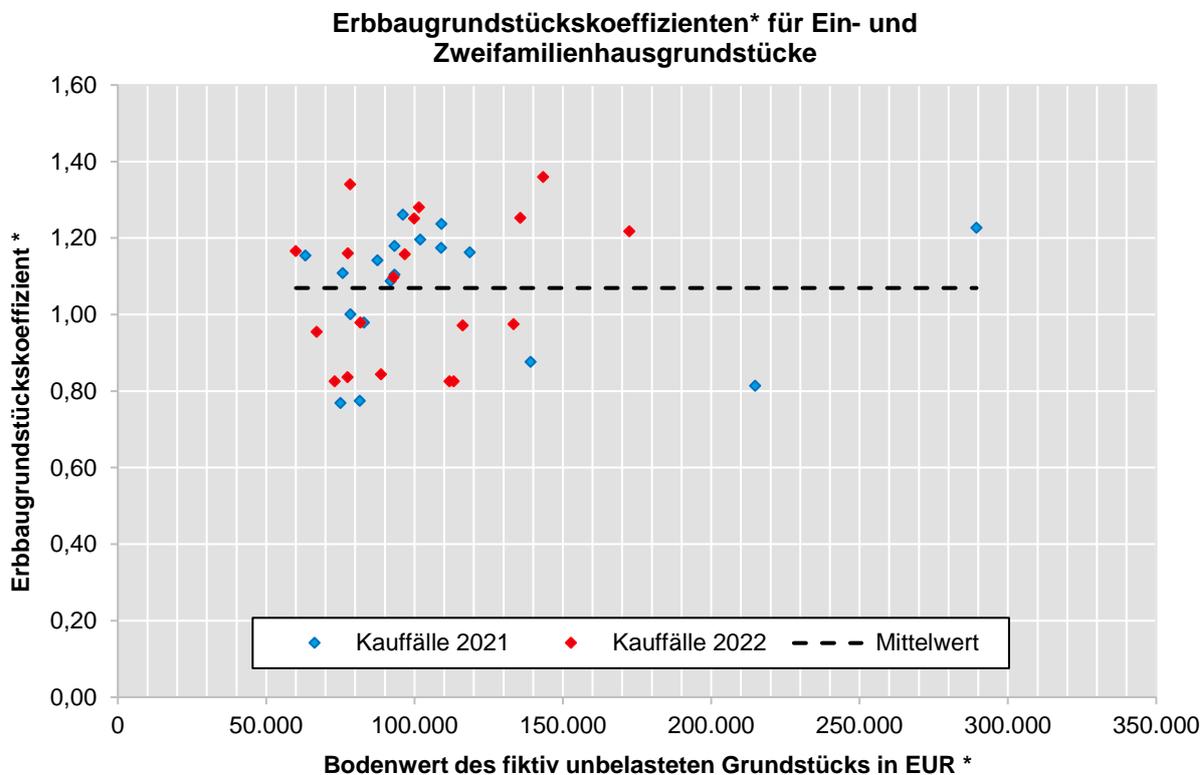
ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	120.000 EUR
<b>x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient</b>	<b>1,07</b>
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	128.400 EUR
* (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	128.400 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	----
= Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	128.400 EUR

\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

**Hinweis:**

Bei der Verwendung des Erbbaugrundstückskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



\* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

## 8 Modellbeschreibungen

Die Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht vorgestellten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung bzw. Ertragswertermittlung voraus. Die wesentlichen Modellparameter der zu Grunde gelegten Standardmodelle der AGVGA.NRW sind unter den Punkten 5.1.3 Sachwertfaktoren und 5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren beschrieben. Die vollständigen Modelle der AGVGA.NRW (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → Standardmodelle abgerufen werden.

## 8.1 Bewirtschaftungskosten

(in Ergänzung zu Punkt 5.2.1)

### 8.1.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

#### Verwaltungskosten (in EUR)

2022	2023	Beschreibung
312	344	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
373	412	jährlich je Eigentumswohnung
41	45	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

#### Instandhaltungskosten (in EUR bzw. EUR / m<sup>2</sup>)

2022	2023	Beschreibung
12,2	13,5	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
92	102	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

#### Mietausfallwagnis (in %)

2022	2023	Beschreibung
2 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

### 8.1.2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

#### Verwaltungskosten (in %)

2022	2023	Beschreibung
3 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner / gemischter gew. Nutzung

#### Instandhaltungskosten (in %)

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

2022	2023	Beschreibung
100 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

#### Mietausfallwagnis (in %)

2022	2023	Beschreibung
4 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner / gemischter gew. Nutzung

## 9 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen

---

#### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Matthias Behrendt

---

#### Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Stefan Schwob

---

#### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

---

#### Ehrenamtliche Gutachter\*innen

Rechtsanwalt Detlef Brozek (Mietsachverständiger)

Dipl.-Ing. Uwe-Peter Hansen

Dipl.-Ing. Wolfgang König (landw. Sachverständiger)

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Laboda

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Sachverständiger Dennis von Schamann

Dipl.-Ing. Ulf-Hendrik Scheiper M.Sc.

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff

Dipl.-Ing. - Dipl.-Wirt.-Ing. Veit Tettenborn

---

#### Ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes Recklinghausen

Regierungsbeschäftigte Elisabeth Prein

Regierungsbeamtin Christiane Gläßer

---

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Rathausplatz 3/4, 45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361/50-2449 bis -2453

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Internet: [www.gars.nrw/recklinghausen](http://www.gars.nrw/recklinghausen)

**Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse**

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte im  
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen  
Telefon: 02361/53-4150  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in den  
Städten Dorsten, Gladbeck und Marl  
Halturner Straße 28  
46284 Dorsten  
Telefon: 02362/66-5080  
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne  
Dienstgebäude: Langkampstraße 36, 44652 Herne  
Postanschrift: Postfach 10 18 20, 44621 Herne  
Telefon: 02323/16-4638  
E-Mail: gutachterausschuss@herne.de

**Anschrift der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen  
Muffendorfer Straße 19-21  
53177 Bonn  
Telefon: 0221/147-3321  
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Recklinghausen

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

